



**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VERMOIL**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA**

## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>1.1 APRESENTAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>6</b>
<b>O CASO DE VERMOIL</b>	<b>9</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO</b>	<b>11</b>
<b>2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL</b>	<b>11</b>
<b>2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA</b>	<b>12</b>
<b>3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO</b>	<b>13</b>
<b>3.1 HISTÓRIA</b>	<b>13</b>
<b>3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO</b>	<b>14</b>
<b>3.3 VALOR PATRIMONIAL</b>	<b>17</b>
<b>INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS</b>	<b>18</b>
<b>3.4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>20</b>
<b>4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO</b>	<b>22</b>
<b>4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA</b>	<b>22</b>
<b>4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO</b>	<b>28</b>
<b>4.3 ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>32</b>
<b>5 VISÃO ESTRATÉGICA</b>	<b>34</b>
<b>6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>36</b>
<b>1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b>	<b>36</b>
<b>2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b>	<b>37</b>
<b>3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b>	<b>37</b>
<b>7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS</b>	<b>38</b>
<b>7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES</b>	<b>40</b>
<b>AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b>	<b>41</b>
<b>AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b>	<b>42</b>

<b>AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b>	<b>54</b>
<b>8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO</b>	<b>55</b>
<b>8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO</b>	<b>55</b>
<b>8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS</b>	<b>59</b>
<b>8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO</b>	<b>64</b>
<b>8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO</b>	<b>65</b>
<b>8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES</b>	<b>69</b>
<b>ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES</b>	<b>70</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>72</b>
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU	
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS	
- PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES	
- FICHAS DAS AÇÕES	

## 1 INTRODUÇÃO

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

(n.º 1, artigo n.º 61 da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio)

Imagem 1: Imóvel devoluto e degradado na rua dos Combatentes



### 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, um 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 Pública 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).

Recentemente, as Resoluções n.º 4/2022 e n.º 30/2022 vieram firmar esta tendência, e também promovê-la, apresentando a reabilitação como uma solução de excelência na estratégia da habitação, da qualidade de vida das populações e da competitividade das cidades.

Tudo isto ganha uma maior amplitude quando a componente da habitação, quer no Plano de Recuperação e Resiliência, quer na programação do Portugal 2030, prevê uma política sedimentada na qualificação do parque edificado e na sustentabilidade dos recursos existentes, alargada agora também às áreas não urbanas, de uma forma mais consistente e mais equitativa.

Dois dos objetivos estruturantes da área de intervenção Centro + Próximo, alinhada na formalização do programa Centro 2030, prevê precisamente:

*“Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas.”*

e,

*“Promover, nas zonas não urbanas, o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo a nível local, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança.”*

A título conclusivo, seja na perspetiva da política pública 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”*.

Imagem 2: Igreja de Nossa Senhora da Conceição e rua do Jardim



## O CASO DE VERMOIL

No contexto particular de Vermoil, localizada no quadrante centro-sul do concelho, uma estratégia concertada à regeneração urbana foi ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 42,30 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 14 de dezembro de 2022, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 13, Série II, Aviso n.º 1279/2023.

Afastada das principais vias rodoviárias distribuidoras, Vermoil polarizou-se na proximidade ao Rio Arunca numa área mais tarde complementada pela Linha do Norte, implantando-se na topografia mais acidentada, o que resultou numa povoação marcada pelo relevo. É por esta razão que facilmente se distinguem duas áreas respetivamente agregadas aos templos religiosos: a zona baixa, correspondente à origem da povoação, desenvolvida na relação com a igreja de Nossa Senhora da Conceição e no vale do rio Arunca; a zona alta, correspondente à evolução da povoação, desenvolvida na proximidade da Igreja Nova e das vias rodoviárias de acesso ao IC2-EN1 (rua João de Barros) e intralocais (ruas dos Combatentes e do Jardim).

Quer na zona baixa, quer na zona alta, de fácies mais contemporânea, não obstante as intervenções pontuais, o desgaste, desajuste e desqualificação dos espaços e infraestruturas públicos vieram acentuar a degradação das edificações, bem como a desertificação e abandono dos espaços, de forma particular sobre a zona central.

Condição que afirmou a urgência de proceder-se à delimitação da ARU com vista à consolidação de pressupostos ponderados para a instalação e permanência de residentes e atividades económicas, bem como a valorização do parque habitacional. É na prossecução destes pressupostos que, quase três anos após a data da aprovação da delimitação da ARU, é oportuno proceder à proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coordenado para a execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Impõe-se não apenas para cumprimento do disposto no artigo 7.º do RJRU, mas pela possibilidade de estabelecer uma estratégia em termos de reabilitação, com uma natureza mais abrangente e consolidada ao nível temporal e ao nível instrumentário.

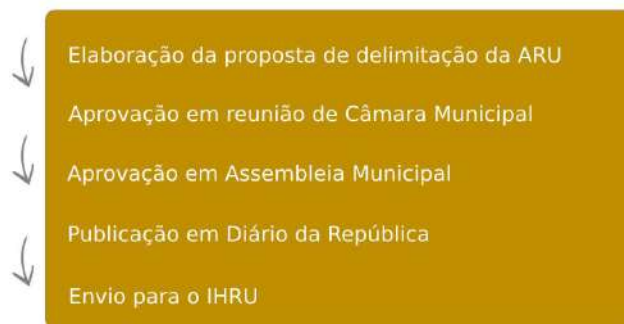
De forma necessariamente breve, trata-se de cumprir o amadurecimento estratégico em matéria de reabilitação, ultrapassando o plano do edificado e de medidas concentradas a espaços públicos específicos, para compreender a totalidade da área de reabilitação urbana

delimitada e reconduzi-la a uma abordagem coordenada dos aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais, ainda parcos de consideração e estratégia. Por outras palavras: revivificar no tempo-longo o potencial urbano e territorial do núcleo urbano de Vermoil, procurando que os recursos existentes sejam canalizados para o fortalecimento das necessidades e funções urbanas, de uma forma integrada à escala do aglomerado.

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

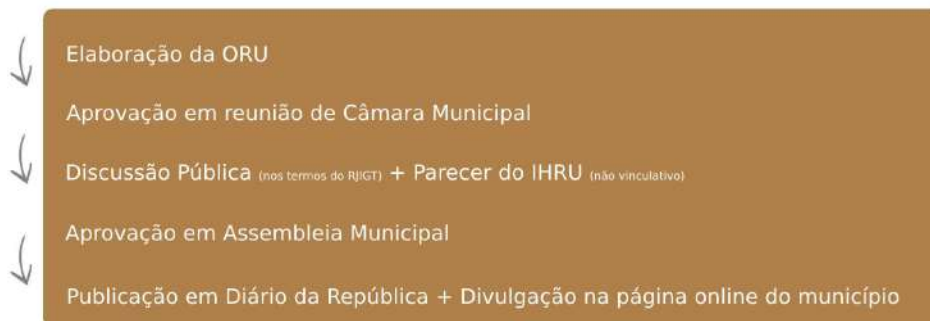
Imagem 3: Fluxograma da tramitação do processo

### Fase 1



(prazo máximo 3 anos)

### Fase 2



## 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.º 4, 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 Vermoil, através de instrumento próprio, sendo clara a intenção do município – como entidade gestora – 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 de Vermoil, com vista a plasmar nos fenómenos de recuperação do parque imobiliário e de qualificação dos espaços – verificados os verdadeiros catalisadores de mobilidade e de permanência da população – 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 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”*. O que, no entendimento do Município de Pombal, pressupõe o cumprimento das restantes alíneas para o devido planeamento e programação da operação a realizar dentro da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e, também, a criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano.

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

À luz do artigo 20.º do RJRU, a vigência temporal da ORU de Vermoil 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

Com o núcleo original resultante da instalação de um Hospício entregue à ação dos monges beneditinos do Mosteiro de Agradas de Portela, o lugar de Vermoil, evoluído de *Alcamen de Vermoim*, implantou-se na orografia mais acentuada, onde no século XVII, foi construída a igreja de Nossa Senhora da Conceição. Morada do cronista quinhentista João de Barros, entre o final do século XVII e início do século XVIII, Vermoil pertenceu à jurisdição da cidade de Leiria, contabilizando 1812 habitantes, e um termo que se estendeu pelas ermidas de Santo Elias de Carnide, de São João da Ranha, de São Francisco das marinhas, de Santa Maria Madalena do Abrolho e Jesus Maria José dos Claros.

As primeiras zonas de expansão ocorreram ao longo da atual rua do Jardim e no seguimento das ligações rodoviárias ao IC2 – EN1 (ruas João de Barros e Luís de Camões), ajustando o centro cívico à relação entre a igreja de Nossa Senhora da Conceição (igreja Matriz) e a igreja Nova, construída na zona alta do lugar em 1975. Mais tarde, a povoação desceu para os lugares próximos à estação ferroviária, acentuando a ligação de Vermoil à Linha do Norte e ao Rio Arunca e respetivas várzeas agrícolas, bem como no seguimento das ruas de Luís de Camões, na ligação a Pombal e ao IC2-EN1, e na Rua da Ribeirinha.

Imagem 4: Vista da torre da Igreja de Nossa Senhora da Conceição da rua da Bela Vista



### 3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Como referido anteriormente, a povoação teve origem na topografia acidentada, na margem poente do rio Arunca. Situada quase no limite sul do concelho, Vermoil pertenceu à jurisdição de Leiria, tendo exercido influência paroquial sobre outros lugares, entre os quais Meirinhas que se desagregou em 1984. Estruturada pelos atravessamentos rodoviários nas ligações a Pombal e a Leiria, veio a garantir uma posição relevante que, não obstante a distância ao IC2-EN1 e a outros eixos de ligação principais, admitiu a constituição da sede de freguesia.

Ao nível da evolução da morfologia urbana é evidente um primeiro foco implantado em torno da igreja de Nossa Senhora da Conceição, que na topografia oblíqua comunicou com as áreas das várzeas do rio Arunca. Deste núcleo, hoje essencialmente conformado pelo centro cívico, a evolução fez-se na continuidade das ruas do Jardim e João de Barros, com as edificações a implantar-se nos limites dos arruamentos, marcados pela considerável inclinação e perfil reduzido. As habitações e imóveis dedicados a serviços e pequenos comércios são maioritariamente compostos por dois pisos.

Daqui o desenvolvimento urbano fez-se na implantação isolada de edifícios e sempre no seguimento da criação de novos arruamentos, nomeadamente na direção às áreas exteriores ao núcleo central, mas plenamente comunicantes.

A instalação de equipamentos como a Junta de Freguesia, a Escola Primária – atualmente Escola Cultural -, o Edifício e Auditório da Sociedade Filarmónica Vermoilense, o Centro Social Júlio Antunes, I.P.S.S., e até as instalações do Campo de Futebol da ACDR de Vermoil, à data desativado, veio fixar a relevância dos fluxos intralocalidade, e agregar a malha urbana feita pelas componentes dispersas.

Imagem 5: Vista das três torres das igrejas de Vermoil que pontuam as duas áreas do lugar



Imagem 6: Largo da Igreja Nossa Senhora da Conceição



Imagem 7: Rua João de Barros



Imagem 8: Rua do Jardim



Por esta razão, a densidade da malha urbana tende a diminuir do núcleo central para as áreas de expansão, tal como se altera a organização do edificado na sua relação com a rua e restantes imóveis. Se por um lado, se verifica um afastamento das edificações face aos limites do arruamento – condição que não se encontra no centro de Vermoil, em que as fachadas limitam as ruas e a justaposição dos edifícios deu origem à formação de quarteirões com áreas de logradouro no interior ou à contiguidade das edificações na continuidade dos arruamentos com as áreas de quintal a tardoz –, por outro lado, na áreas não centrais, observa-se grandes vazios urbanos no interior do tecido urbanizado, aos quais crescem as áreas vacantes anexas às habitações individualizadas, que diminuem a consolidação da malha e os conjunto edificados.

No que ao tipo de arquitetura respeita, a área central imediata à igreja de Nossa Senhora da Conceição é constituída maioritariamente por edifícios de traça tradicional do início e meados do século XX, com dois pisos, afetos ao uso de habitação, de serviços e pequeno comércio.

Fácies arquitetónico diverso da área próxima à Igreja Nova, marcado pela passagem de Vermoil a sede de Freguesia, e a constituição de edificações exemplares das habitações unifamiliares e multifamiliares do último quarto do século XX e anos posteriores.

Na restante malha urbanizada, os dois tipos arquitetónicos identificados encontram-se polarizados nas tipologias de habitação unifamiliar.

No que respeita o quadrante do espaço público deve destacar-se o adro e espaço verde junto à igreja de Nossa Senhora da Conceição, o largo Padre João Ferreira Órfão, junto da Igreja Nova, e o largo da Feira dos Sete, suplementados pelo edifício da Junta de Freguesia e serviços CTT e pelo conjunto de serviços que prosseguem na rua do Jardim e na rua da Igreja, que imprimem um enquadramento contemporâneo de proximidade.

Imagem 9: Largo da Igreja Nova



Imagem 10: Edifício da Junta de Freguesia



Imagem 11: Vista da Igreja Nova da rua Vale do Fôjo



Imagem 12: Largo da Feira dos Sete



Imagem 13: Rua e travessa da Bela Vista



Imagem 14: Rua da Igreja



### 3.3 VALOR PATRIMONIAL

Tratando-se de um lugar que ganhou maior consolidação urbana com a constituição da sede de freguesia, é natural que o valor patrimonial de Vermoil se encontre ancorado à herança original de vertente religiosa, e da qual, como se tem vindo a referir, a igreja de Nossa Senhora da Conceição é o expoente, como aliás, se vê vertido na 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal em caderno próprio supletivo aos Estudos de Caracterização que acompanham o regulamento do PDM.

Também a herança em torno da figura de João de Barros encontra-se intrinsecamente ligada à história de Vermoil. Contudo, é um legado cultural cuja expressão física se transporta no acervo dos museus dedicados. No entanto, os operadores (desejavelmente) ativos da coesão urbana e cultural de um lugar, podem não se reportar exclusivamente a um património histórico ou físico, mas a outras dimensões que expressam a identidade e a história de uma comunidade. Neste sentido, não é de todo sensato excluir as coletividades como a Sociedade Filarmónica Vermoilense, a Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Vermoil, a Associação Clássicos de Vermoil, a Associação de Atletismo ou a Associação de Caçadores, dos processos de gestão que permanentemente agem nos fluxos dinâmicos do lugar e da população.

Imagem 15: Museu João de Barros e Associação de Atletismo



Imagem 16: Sociedade Filarmónica Vermoilense



Imagem 17: Associação Clássicos de Vermoil



### 3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU de Vermoil, 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, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas”* (ARU de Vermoil, 2022: 20), 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, cérceas, entre outros;*
- f) Definir regras e ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros;*
- g) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- h) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- i) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em 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 quatro 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.

Cumulativamente aos apoios e incentivos de natureza fiscal, atribuídos no enquadramento da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, o município procedeu à criação de um conjunto de apoios financeiros vertidos na redução ou isenção de impostos e taxas municipais, os quais transitarão para o quadro dos instrumentos de incentivo no âmbito da ORU.

### 3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, é pressuposto a todas as ARU e ORU aprovadas para o concelho de Pombal, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil foi aprovada pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal em dezembro de 2022, com o intuito de estender os pressupostos da promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado.

Neste contexto, a delimitação da ARU de Vermoil abrange cerca de 42,30 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição das áreas de evolução do núcleo urbano que, em todo o caso, estiveram na origem da povoação, instalação de equipamentos de utilização coletiva e de edificado residencial e de serviços, hoje com interesse histórico, patrimonial, turístico e económico. É também sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

As seleções das áreas incluídas à ARU resultaram da verificação de um padrão de permanência do tecido edificado, e áreas de complementaridade funcional, em todo o caso garantido pela comparação da Carta Militar de 1984 que atesta a evolução contínua da morfologia urbana. 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 ao nível do espaço público e das condições infraestruturais; a verificação de uma coerência morfológica.

Imagem 18: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil



## 4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

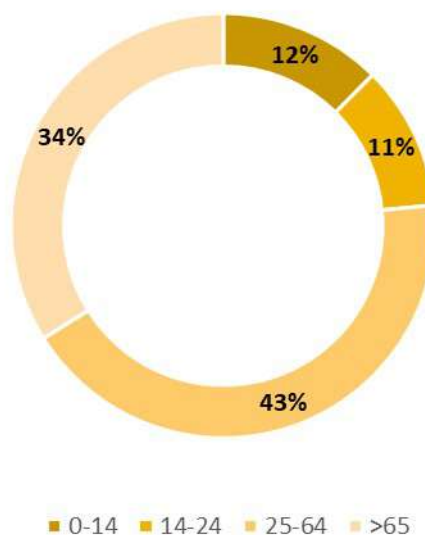
### 4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA

A presente análise demográfica e habitacional tem por base, fundamentalmente, os Censos 2021, ao nível da subseção estatística, sendo que, existem pequenas diferenças entre os limites dos Censos 2021 e os limites da área correspondente a esta Operação de Reabilitação Urbana.

Segundo os Censos, em 2021, a população residente era de 354 indivíduos, sendo destes 167 homens e 187 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população adulta desta área do território, já que se registavam em 2021, 151 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos e 120 indivíduos com mais de 65 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 76% do total de população residente.

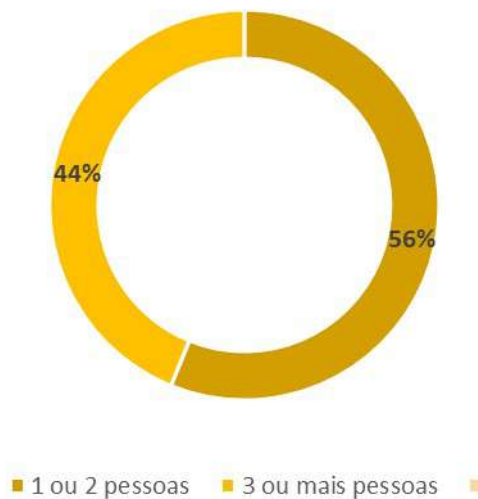
Por outro lado, a população jovem, com idade compreendida entre os 0 e os 24, representa apenas 23% da população, pelo que à semelhança do território nacional, existe um envelhecimento da população com carência de população jovem.

Gráfico 1. População residente por faixas etárias



No que respeita ao n.º de agregados domésticos privados nesta área de intervenção, verifica-se que de um total de 130 agregados, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (56%), seguido por famílias de 3 ou mais pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

Gráfico 2. Composição dos agregados domésticos

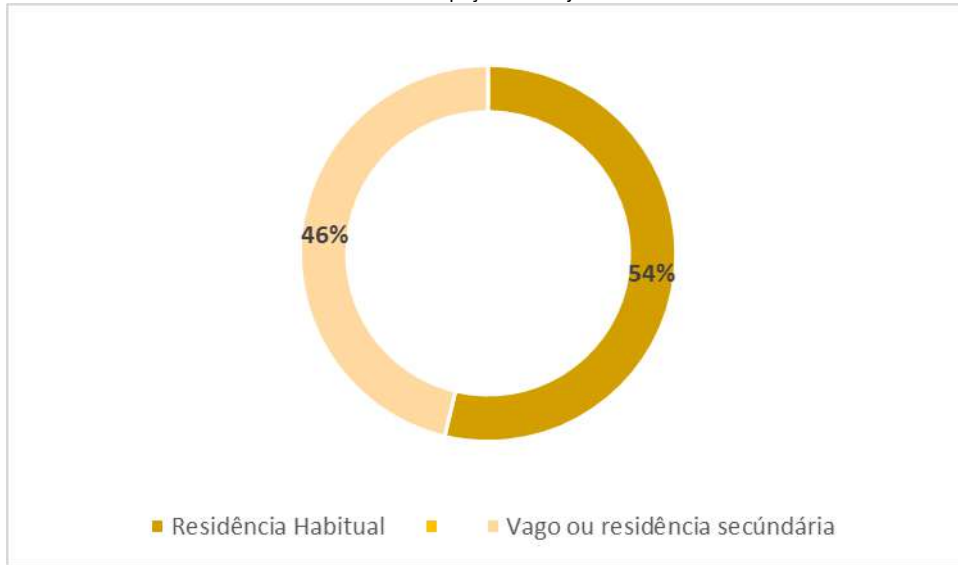


Num total de 99 núcleos familiares, existem apenas 50 núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos.

A presente área de intervenção, segundo os Censos 2021, contempla um total de 242 alojamentos. Quanto à forma de ocupação, 54% são alojamentos de residência habitual, 46% são alojamentos vagos ou 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, a grande percentagem de alojamentos vagos, de uso sazonal ou secundário, e que não disponibilizam o imóvel para o mercado.

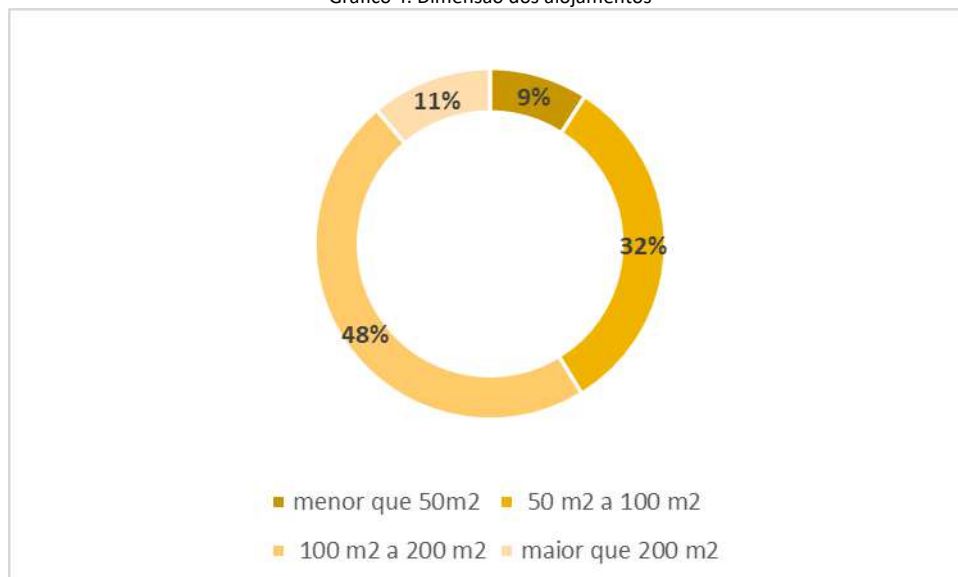
A destacar ainda que existem apenas 5 alojamentos familiares de residência habitual arrendados, pelo que o mercado de arrendamento é quase inexistente.

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 100m<sup>2</sup> (32%) e dos alojamentos com 100 a 200m<sup>2</sup> (48%). No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes, a maioria são de uso exclusivamente habitacional, cerca de 95%, 3% são edifícios principalmente não residenciais, e 2% são edifícios principalmente residenciais. Pelo que, os edifícios são na sua maioria com 1 ou 2 pisos, existindo ainda assim cerca de 52 edifícios com 3 ou mais 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 90% dos edifícios foram construídos há mais de 25 anos. De facto as épocas de 1946 a 1980 são as que reportam um maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

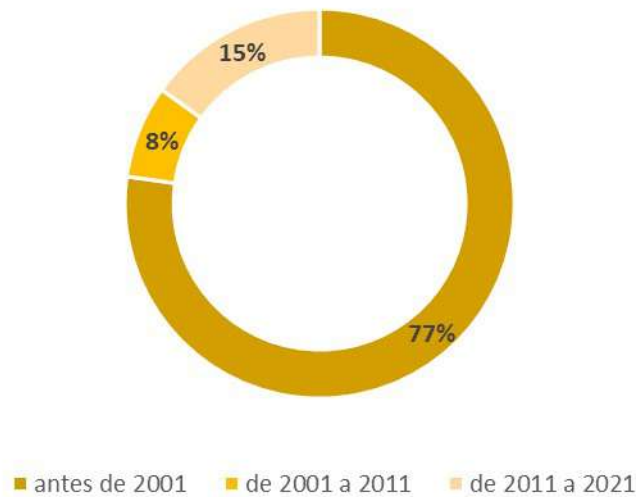
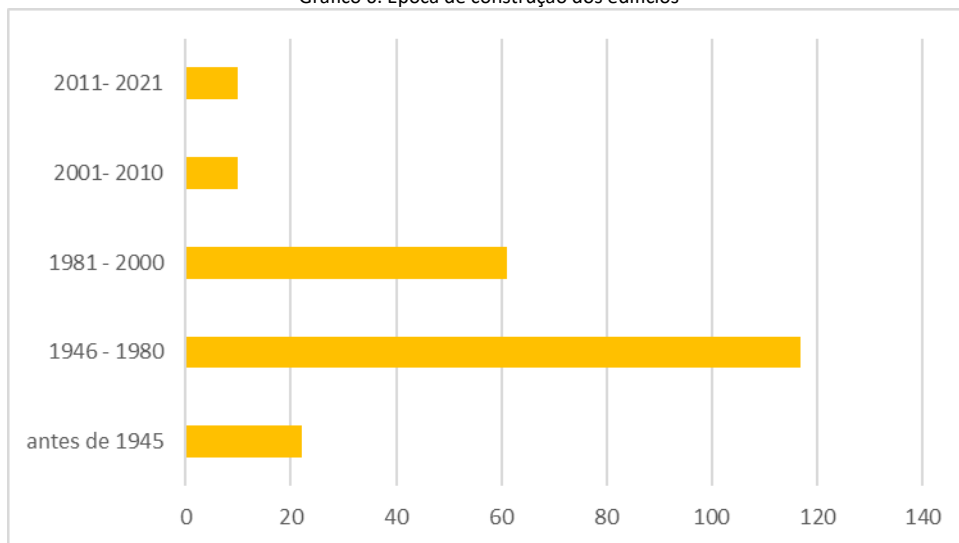


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de betão armado (93%).

Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios



Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica, na área correspondente à delimitação da ARU de Vermoil. 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.

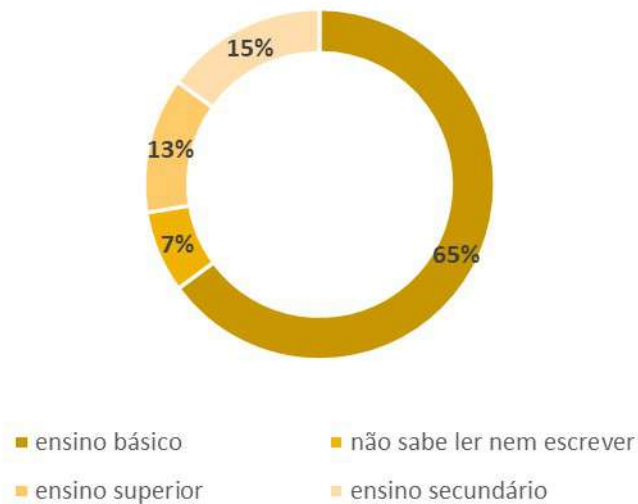
Segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 129 indivíduos e 118 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, com uma percentagem residual de trabalhadores no sector primário (1%) em contraponto a uma percentagem de 36% de trabalhadores do sector secundário e 63% no sector terciário, o que denota uma terciarização da economia.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 7% da população residente analfabeta, 65% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 15% com o ensino secundário realizado, e 13% da população com um curso superior, o que por um lado revela uma considerável taxa de abandono escolar após o ensino básico.

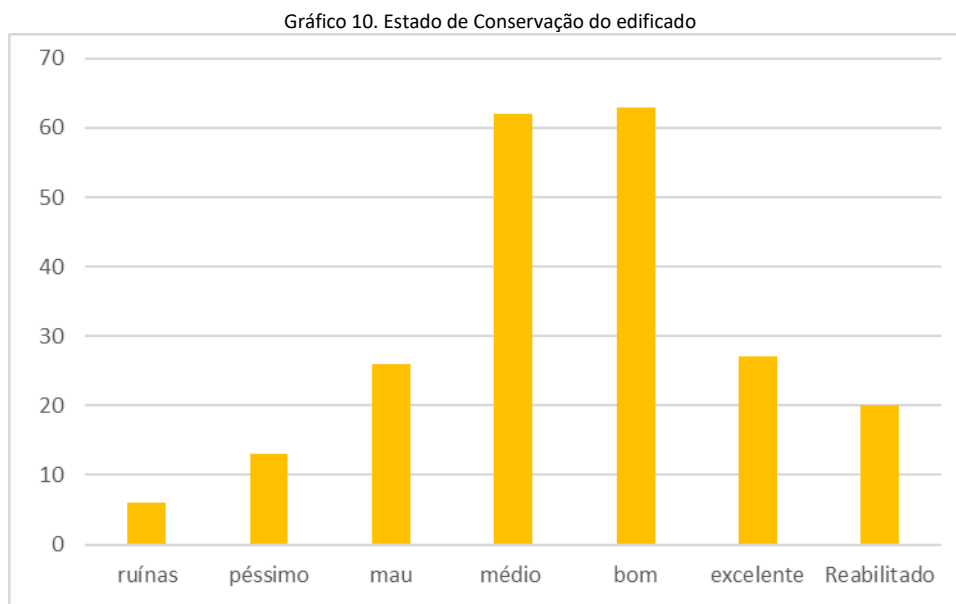
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente



#### 4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

Com o objetivo de caracterizar o estado de conservação e identificar as principais patologias do edificado na área de intervenção, foram efetuados levantamentos de campo, verificando-se um total 217 edifícios (sem contabilizar anexos).

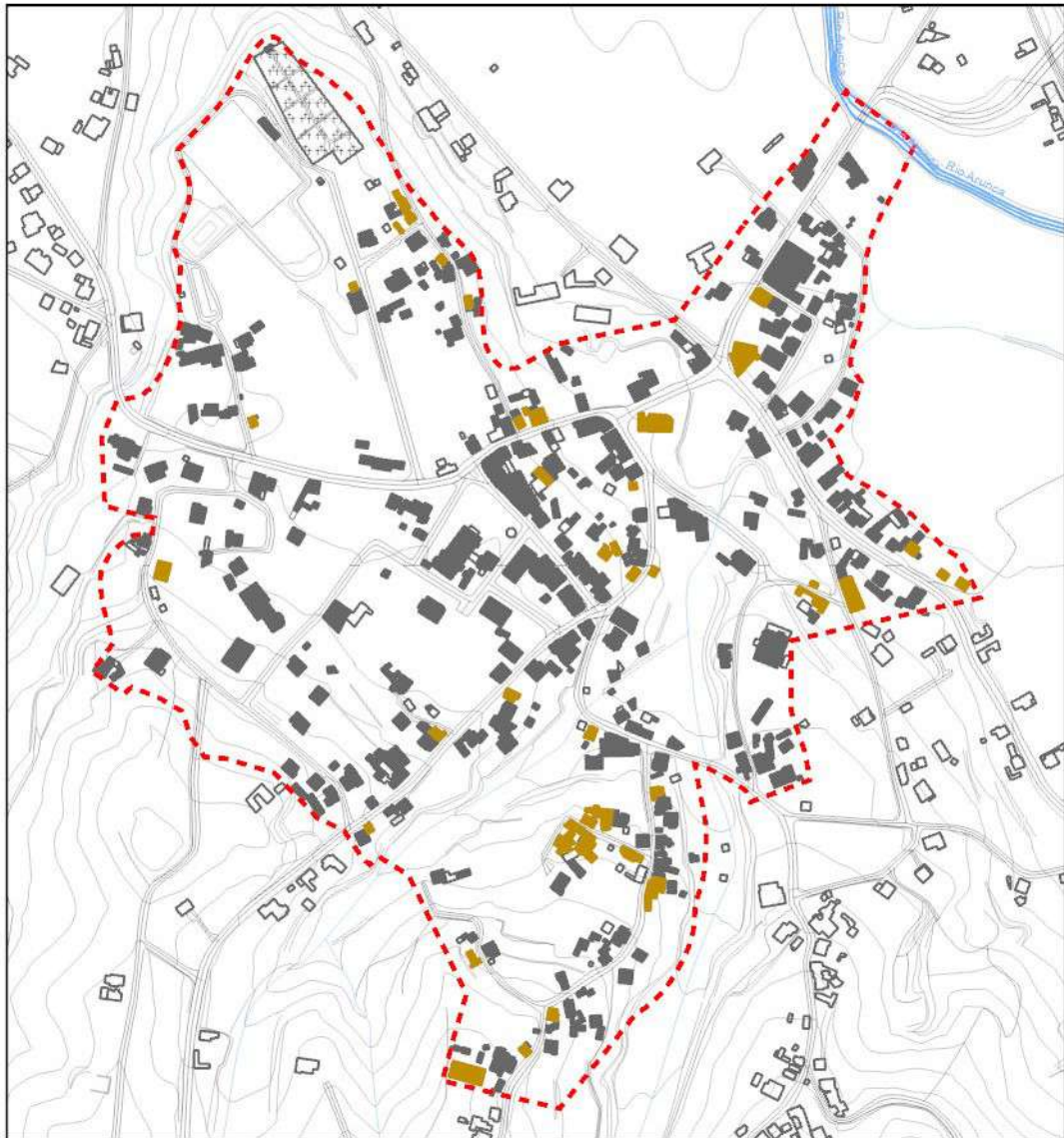
Conforme se pode verificar no gráfico seguinte, de forma global, o estado de conservação do edificado revela que 9% deste se encontra em ruínas ou em péssimo estado de conservação e cerca de 12% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 21% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que 9% do edificado se encontra em reabilitação ou reabilitado. Constata-se que 29% dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “médio”, também 29% encontram-se num estado de conservação “bom” e 12% em “excelente” estado.



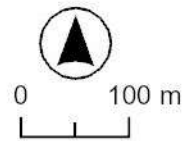
Num universo de 45 edifícios degradados, incluídos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2025, que 6 edifícios se encontram em ruínas, 13 em estado péssimo de conservação, 26 em estado mau de conservação e 20 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

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.

Imagem 19: Mapa do edificado degradado



 Limite da ARU / ORU  
 Degradado ou em Ruína



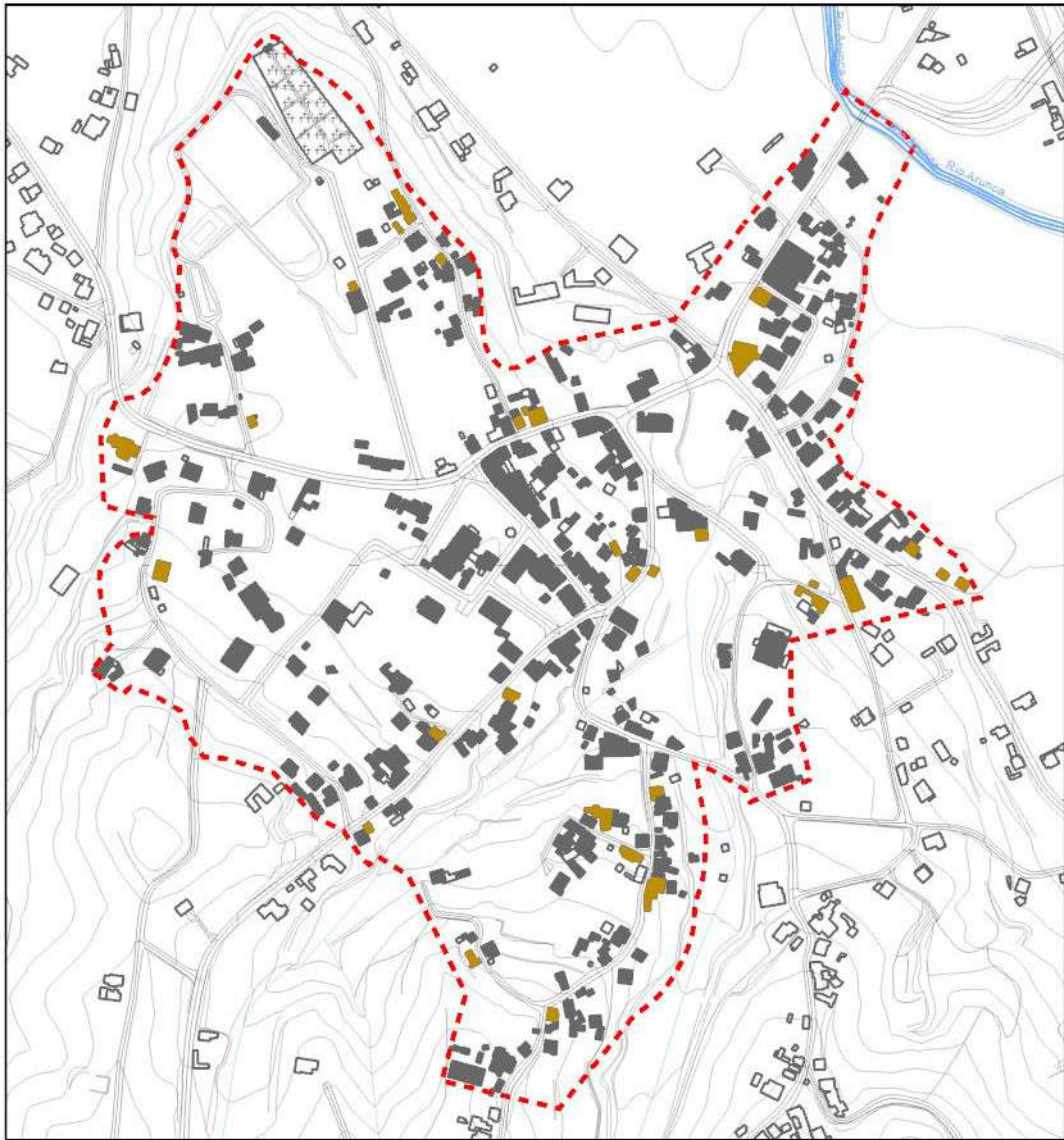
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação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


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

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

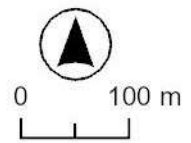
Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 35 devolutos, dos quais 6 em ruínas, 12 em péssimo estado de conservação, 15 em mau estado e 2 em médio, num total superior a 16% do conjunto edificado avaliado.

Imagem 20: Mapa do edificado devoluto



 Limite da ARU / ORU

 Devoluto



### 4.3 ESPAÇO PÚBLICO

O desgaste do espaço público incluído à Área de Reabilitação Urbana de Vermoil associado aos edifícios degradados e devolutos e a inadequabilidade funcional das infraestruturas e equipamentos públicos tem contribuído para uma desqualificação da imagem urbana, bem como para a desertificação dos espaços, evidenciando-lhe debilidades que afastam residentes e visitantes do pleno usufruto do espaço público.

Imagem 21: Rua João de Barros



Imagem 22: Rua Artur Mendes



Imagem 23: Rua do Jardim



Imagem 24: Jardim da igreja de Nossa Senhora da Conceição



Imagem 25: Rua da Capela



Imagem 26: Rua do Outeiro da Mata



Por tudo isto, o espaço público, mais que uma componente essencial aos processos de inclusão e agregação da malha urbana, concorre para a marcação de uma descaracterização física e formal do tecido urbanizado, desclassificando áreas internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana consoante o nível de conservação dos elementos e, bem assim, a sua capacidade de atratividade e de argumentação à permanência de residentes, serviços e comércio. Neste contexto, e com base no levantamento de campo efetuado, diagnosticaram-se as seguintes características e fragilidades do espaço público:

- Ausência de zonas reservadas a circulação pedonal, uma vez que a maioria das larguras dos arruamentos não o permite;
- Perfis e materiais de revestimentos dos pavimentos desadequados a pessoas com mobilidade reduzida;
- Deformação do pavimento dos arruamentos, comprometendo o nivelamento das vias;
- Desajuste das valas de escoamento gravítico das águas pluviais com os volumes de água conduzidos;
- 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;
- 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, zonas verdes);
- Acessibilidade e mobilidade condicionada por obstáculos;
- 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;

## 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 significativa degradação e desocupação do edificado, desajuste das infraestruturas viárias e, com estes, a vincada obsolescência do espaço público, e das dinâmicas que de ambos deveriam resultar. Facto que aqui importa ser reiterado por duas razões. Em primeiro lugar, pela “terciarização” da área central de Vermoil, que gradualmente tem ocupado a fração residencial, empurrando-a para as áreas periféricas. Em segundo lugar, já dentro da visão que move a programação estratégica da ORU, e que, para o efeito, resulta da perceção desta tendência de afastamento de pessoas em idade ativa, é a conseqüente degradação física das componentes urbanas no longo prazo e a estagnidade dos fatores que interferem diretamente na revivificação do núcleo urbanizado.

Imagem 27: Rua da Igreja



Imagem 28: Rua do Jardim



Recorrendo às orientações previstas na ARU, a **programação estratégica da ORU continua a mover-se na preocupação em contrariar os efeitos expressivos da desocupação e degradação urbanas**. Objetiva-se a minimização do seu impacto nas esferas social, económica e turística, e na própria posição de Vermoil nos sistemas territoriais - municipal e regional.

Por um lado, interessa cativar a população residente jovem-adulta ativa, assegurando a oferta de habitação, de equipamentos, de infraestruturas e de serviços que apoiam e reforçam os dinamismos que lhes são característicos, e necessários de fazer corresponder. Por outro lado, interessa contrariar a deterioração do espaço público, cujo desajuste e descaracterização não contribuem para a formalização de espaços ou redes consolidadas de proximidade.

Por todas estas razões, além da projeção de intervenções físicas, é essencial reativar a diversidade programática de Vermoil como um todo, olhando a eixos de complementaridade e de oferta de mercado que no final argumentam a qualificação do parque edificado e a instalação de residentes, e firmem os comércios e serviços que, de forma quase contrastante à densidade populacional, têm conseguido instalar-se e permanecer.

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 Vermoil como 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 numa 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, históricas e turísticas ou a prevenção da desocupação do tecido urbano que, em epílogo, reforçarão o valor de Vermoil 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 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 destas áreas, 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, económica e natural de Vermoil.

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

## **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 objetivo ao contexto turístico, é uma das estratégias ponderadas para a recuperação e dinamização de Vermoil, procurando que se assuma enquanto espaço multifuncional, único, onde é possível residir e ter uma oferta diversificada de serviços, comércios e infraestruturas locais articuladas a espaços de lazer e fruição.

Neste sentido, é fundamental reforçar estas dinâmicas e ativos, apostando não só na sua conservação, também na sua salvaguarda em desenvolvimento, o que pressupõe a exibição e a divulgação na esfera de destino turístico estruturado sob as valências locais.

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 de amplitude municipal ou nacional.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Como referido anteriormente, a desqualificação das estruturas espaciais e a falta de conectividade da malha urbana com as estruturas naturais envolventes, colocam em evidência diversas fragilidades que têm implicação na índole populacional e socioeconómica. No entanto, é neles que se encontram as qualidades e as particularidades que deferem a potencialidade urbana e social de Vermoil, de resto, constituídos objetivos específicos no capítulo anterior.

Constatação que, em boa verdade, não é nova, e traduz-se 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 as propostas para a ARU e agora para a operacionalização da ORU, verifica-se existir uma série de abordagens operativas e projetos de execução ponderados, que reiteram a visão estratégica para a ORU apresentada supra, constituindo-se 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 em curso, de qualificação de espaços públicos, de atualização/criação de infraestruturas, valorização do património de relevo, promoção da reabilitação do edificado, criação de espaços de lazer e de estrutura verde, pretendendo que se transformem em alavancas de atratividade, de fluxos de motivação 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 e territorial.

## 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;
- 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;
- Garantir a execução ou criação de infraestruturas e de equipamentos essenciais à instalação de população residente;
- Salvaguarda, valorização e divulgação do património cultural;
- Potenciar o valor turístico dos ativos construídos e dos ativos naturais;
- Proporcionar uma oferta cultural e de atividades de lazer que fixe a singularidade dos espaços naturais, de identidade e de valor patrimonial;

## 7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES

A tradução das prioridades elencadas atrás em material operacional no âmbito do programa estratégico da ORU de Vermoil preconiza-se em ações estruturantes que correspondem a projetos concretos de intervenção formalizados no terreno. Projetos que por sua vez prevêem-se 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 no curto-prazo, e para outros objetivos do processo de regeneração e dinamização do urbano no longo-prazo.

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

<p><b>AÇÃO 1</b></p> <p><b>REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b></p>	<p><b>1.1. Reabilitação e Conservação do Edificado</b></p>
<p><b>AÇÃO 2</b></p> <p><b>VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b></p>	<p><b>2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU</b>  <b>2.2. Requalificação do Centro de Vermoil</b>  <b>2.3. Arruamento a sul da Igreja Matriz</b>  <b>2.4. Entrada nascente de Vermoil</b>  <b>2.5. Parque Infantil e Bolsa de Estacionamento</b>  <b>2.6. Ponto de Bikesharing/Bike Spot</b>  <b>2.7. Percurso do Vale do Fôjo</b>  <b>2.8. Definição de Bolsas de Estacionamento</b>  <b>2.9. Parque Verde e Desportivo</b></p>
<p><b>AÇÃO 3</b></p> <p><b>SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b></p>	<p><b>3.1. Requalificação da Fonte e Lavadouro do Casal de Pernes</b>  <b>3.2. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local</b></p>

## AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 29: Imóvel em mau estado de conservação e devoluto na rua da Ribeirinha



Imagem 30: Imóvel reabilitado na rua da Filarmónica



Imagem 31: Imóvel em mau estado de conservação e devoluto na rua João de Barros



Imagem 32: Imóvel em mau estado de conservação e devoluto na rua da Bela Vista



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 residentes, 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, alicerçada num levantamento atual do estado de conservação dos imóveis e posterior identificação dos respetivos proprietários, é o 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 outras facilidades.

## **AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE**

### **2.1. REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS DA ARU**

A consolidação do tecido urbano de Vermoil depende, sobretudo, da valorização dos seus 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.

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, a criação de espaços de fruição para residentes, essenciais para a apreciação dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais possibilitam o estreitamento de vínculos de pertença e identificação com o lugar.

A tudo isto acresce a possibilidade destas ações de beneficiação atuarem como dinamos 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, potenciar a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação e degradação imóvel que atualmente pauta a delimitação da ARU de Vermoil.

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

- Promoção da circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego, quando necessário;
- Resolução de deformações de pavimentos, 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 às componentes urbanas na envolvente;
- Atualização dos pontos de iluminação pública e da iluminação cénica, e o reforço das redes infraestruturais correspondentes;
- Definição de aparcamentos e bolsas de estacionamento para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço da rede de mobiliário urbano;

Imagem 33: Rua João de Barros



Imagem 34: Rua da Ribeirinha



Imagem 35: Rua do Feijoa



Imagem 36: Rua da Filarmónica



Imagem 37: Rua do Jardim



Imagem 38: Rua João de Barros



## 2.2. REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE VERMOIL

Rememorativa de uma figura de *masterplan*, a ação pretende a execução de vários projetos que dotem o centro urbano de um carácter pluridimensional de acolhimento, de representatividade local, de utilidade da população residente e de capacitação multifuncional.

Pretende-se promover a qualificação física das infraestruturas e a adoção de sistemas de mobilidade suave, bem como definir áreas reservadas para a circulação pedonal, para o estacionamento rodoviário e para o desenvolvimento de atividades culturais e comerciais. Dentro desta lógica, o desenho urbano dos largos fronteiros às duas igrejas, e das ruas João de Barros, do Jardim, da Igreja, e outras suplementares, é essencial para proceder à consolidação e à organização programática da malha urbana, garantindo a relação coerente com os arruamentos e os imóveis circundantes, com vista à formalização de uma plataforma única que minimiza as cotas de Vermoil.

Prevê-se ajustar o perfil reduzido dos arruamentos ao trânsito rodoviário local, marcado pelo atravessamento de veículos pesados de mercadorias, visando uma correlação franca com a rede de mobilidade pedonal e com os sistemas de drenagem de águas pluviais. Ainda, a resolução de barreiras arquitetónicas, a garantia da segurança pública de residentes, comerciantes e visitantes, e a distribuição multifuncional dos arruamentos, assente numa estratégia de sociabilidade e oferta cultural distinta, para tanto, relevando a capacidade do espaço público para acolher certames, feiras e eventos sazonais – dos quais o Bodo das Castanhas e a feira semanal são dois exemplos –, ou para simplesmente habilitar os espaços de largo e de áreas verdes coletivas a áreas de esplanada, de contemplação ou de instalação de pequenos equipamentos dirigidos à população infantil.

Para tanto, prevê-se agir na reorganização rodoviária e na acessibilidade aos edifícios e infraestruturas, de serviços ou comércio, que se localizam no espaço consolidado envolvente, admitindo implementar uma ação integrada na qualidade ambiental, paisagística e urbana, do próprio coração cívico de Vermoil.

Imagem 39: Largo Padre João Ferreira Órfão



Imagem 40: Rua João de Barros



Imagem 41: Rua João de Barros e Igreja de N. S. da Conceição



Imagem 42: Rua João de Barros e Igreja de N. S. da Conceição



Imagem 43: Rua do Jardim



Imagem 44: Rua João de Barros



Imagem 45: Ruas João de Barros e da Igreja



Imagem 46: Rua da Igreja



Imagem 47: Ruas João de Barros e da Igreja



Imagem 48: Largo e Coreto da Igreja Nova



### 2.3. ARRUAMENTO A SUL DA IGREJA MATRIZ

A intenção de executar uma nova via de comunicação rodoviária, localizada numa das principais entradas de Vermoil, a nascente, resulta de uma visível carência de alternativa ao traçado rodoviário existente, desajustado ao volume e tipologias de tráfego atuais, em particular no que respeita a circulação de veículos pesados de mercadorias no interior do lugar. De forma naturalmente associada, é também a oportunidade para proceder a ações de intervenção urbanística ao nível do espaço público coletivo e áreas adjacentes, com vista à definição de áreas reservadas para a circulação pedonal, para a circulação ciclável, para a marcação de lugares estacionamento, e para estacionamentos e zonas de acesso de apoio ao desenvolvimento de serviços e comércio de proximidade, bem como para a atualização das redes de infraestruturas.

Esta ação, que surge complementar à ação 2.2, visa capacitar Vermoil com um desenho urbano estruturado, hierarquizado e maturado num esquema de mobilidade circular, considerado nas diferentes funções programáticas e necessidades que, atualmente, e de forma desadequada, marcam as infraestruturas de mobilidade.

Pretende-se assim a execução de uma via adicional, que admita o acondicionamento dos níveis de tráfego existentes, de forma coordenada, fluída, e na relação com as diversas funcionalidades que os arruamentos desempenham, objetivando a restituição do espaço público à pedonalidade e à honorabilidade paisagística sem, no entanto, as vias rodoviárias perderem as características essenciais de artérias de comunicação.

Imagem 49: Terreno proposto para a execução do arruamento



Imagem 50: Terreno proposto para a execução do arruamento



Imagem 51: Terreno proposto para a execução do arruamento



#### 2.4. ENTRADA NASCENTE DE VERMOIL

Na órbita das ações 2.2 e 2.3, prevê-se a resolução do cruzamento das ruas João de Barros, Luís de Camões e da Ribeirinha, com vista à regularização dos perfis dos arruamentos e acondicionamento regrado da circulação rodoviária. A acessibilidade rodoviária ao interior de Vermoil, passa obrigatoriamente pelo espaço selecionado para a área de intervenção, pelo que se torna imperativo proceder à implementação de uma solução desenhada que comporte a lotação, velocidades e direções de tráfego atuais, bem como a minimização da fraca visibilidade e falta de segurança, de automobilistas e peões.

Tratando-se de uma rótula essencial também ao atravessamento do lugar, tanto na direção de Pinhete (este), quanto no acesso de veículos pesados de mercadorias a Leiria (sul) ou a Pombal (norte), e na ligação da sede de freguesia à estação ferroviária instalada na Linha do Norte, a intervenção prevê o redesenho e adaptação do troço nascente da rua João de Barros aos

modelos mais adequados de mobilidade, e de compacidade quotidiana da população pedestre e velocipedista, o que implicará a atualização das infraestruturas existentes – rede de saneamento, rede de drenagem de águas pluviais, rede de sinalização vertical e horizontal, rede pedonal, harmonização de limites de propriedades privadas e de espécies arbóreas existentes.

Esta ação é numa intervenção de elevado interesse público, que prevê operar no ajuste do sistema rodoviário como um todo integrado. Para tanto, é fundamental atuar primeiro nas suas componentes, uma a uma, com vista a garantir a reestruturação global das redes de infraestruturas do espaço público, sempre na interdependência das estruturas essenciais à vida e população locais, e para as quais esta ação será uma importante pedra de toque.

Imagem 52: Confluência proposta para a execução da entrada nascente



Imagem 53: Ruas Ribeirinha, João de Barros e Luís de Camões



Imagem 54: Ruas João de Barros e Luís de Camões



## 2.5. PARQUE INFANTIL E BOLSA DE ESTACIONAMENTO

A instalação de um parque infantil com uma forte ligação ao rio Arunca e à sua estrutura verde na zona de fecho dos passadiços ciclo pedonais que ligam Pombal a Vermoil, surge como uma aposta de execução de um espaço naturalizado de encontro, lazer e experiência, dirigido à

população residente e visitantes, e de forma especial às crianças e jovens, que aproveita o projeto da bolsa de estacionamento, atualmente em curso, para reaver a conexão do lugar e da população aos recursos naturais existentes. Com esta ação, prevê-se o desenvolvimento de um polo didático de exploração e divertimento, concretizado mediante a instalação de estruturas de baixo impacto e manutenção, que poderá ser reforçado com a acomodação de uma área dedicada a um parque de merendas.

Esta proposta na reunião com os sistemas ambientais naturais, visa substituir o atual parque infantil instalado a tardoz da Igreja de Nossa Senhora da Conceição, remetendo o programa funcional para uma área de maior conforto climático, segurança de acesso e utilização e maior visibilidade, e contribuindo para a implementação de uma estratégia não só de ecologia urbana, também de sociabilidade, proporcionando uma oferta distinta para os agregados familiares.

Imagem 55: Parque Infantil existente



Imagem 56: Área proposta para o novo Parque Infantil



## 2.6. PONTO DE *BIKESHARING*/BIKE SPOT

Circunjacente e associada à ação anterior, resulta o intuito de instalação de um ponto de *bikesharing*, na complementaridade da rede *PomBike* – sistema de bicicletas de uso partilhado - já existente na cidade de Pombal.

Para o efeito, esta ação prevê a criação de um ponto de relação que aproveita os quase 10 km de corredor ribeirinho ao longo do Arunca, para reforçar a ligação de Vermoil a Pombal, e assim promover não só os recursos naturais disponíveis, também as redes ciclo-pedonais de escala municipal, tornando Vermoil um ponto focal de entrada ou saída. Em consequência, e

porque são indissociáveis, a instalação de um ponto de *bikesharing*, permitirá a criação de um *bike spot*, que servirá como uma plataforma de apoio logístico a outras iniciativas ciclo-pedonais, e apoiará ainda a possibilidade de, a longo-prazo, vir a desenvolver-se um sistema integrado de mobilidade resultante da ligação do *bike spot* à linha ferroviária, dado a proximidade da Estação de Vermoil.

Isto permitirá agrupar a este equipamento, que se prevê construir em estruturas de baixo impacto ambiental, um programa de promoção de exploração e *marketing* do lugar e das suas mais-valias paisagísticas, turísticas e de utilidade pública, uma vez que, a criação de um *bikesharing* e *bike spot* é, em última instância, uma solução alternativa às vias rodoviárias existentes, mais inclusiva ao nível das secções etárias dos utilizadores, de menor impacto nos indicadores de sustentabilidade ambiental, e que responde, ao contrário das redes rodoviárias, à mobilidade suave como uma atividade que é tanto lúdica, quanto utilitária.

Imagem 57: Local previsto para instalar o *Bikesharing/Bike Spot*



Imagem 58: Local previsto para instalar o *Bikesharing/Bike Spot*



## 2.7. PERCURSO DO VALE DO FÔJO

Feita a devida exceção do troço nascente da rua João de Barros, Vermoil carece de uma ligação da malha urbana consolidada ao curso do rio Arunca, mantendo-se devedor do aproveitamento do corredor ribeirinho existente e, assim, da valorização de um recurso que pode suportar novas oportunidades de oferta turística e atratividade, essenciais para o bem-estar populacional e desenvolvimento urbano.

Por esta razão, dentro da valência programática das ações anteriores, nomeadamente 2.5 e 2.6, prevê-se a execução de uma infraestrutura de comunicação ciclo-pedonal, que garanta a

plena relação do corredor ribeirinho e a zona alta de Vermoil, e para a qual se prevê a execução de infraestruturas e equipamentos de lazer, dos quais se falará em lugar próprio.

A concretização de uma articulação espacial de reduzido impacto ecológico, programada para a encosta do Vale do Fôjo, desenhada na topografia marcada pela linha de água existente, com união ao corredor ribeirinho e ao ponto de *bikesharing/bike spot*, admite reativar a proximidade do tecido urbanizado à estrutura verde envolvente e ao rio, e potenciar as sinergias da qualidade ambiental na paisagem urbana, bem como argumentar a evolução de novos circuitos entrepertes do próprio lugar, até à data não comunicantes.

Prevê-se assim a instalação de uma nova infraestrutura leve, ponderada sob as condições naturais do lugar e adicional aos arruamentos existentes.

Imagem 59: Local previsto para a instalação do percurso



Imagem 60: Ecosistemas aquíferos existentes



## 2.8. DEFINIÇÃO DE BOLSAS DE ESTACIONAMENTO

A estrutura viária marcada pela exiguidade dos perfis de arruamento que não comportam o estacionamento ou a paragem prolongada de viaturas, dita a necessidade da acomodação de bolsas de estacionamento capazes de absorver a lotação que o centro de Vermoil atualmente não comporta.

No seguimento, a presente ação prevê o desenvolvimento de bolsas de estacionamento estrategicamente disseminadas na malha urbana, complementares aos lugares de estacionamento existentes no interior da delimitação da ARU, com vista à minimização da obstrução dos espaços de circulação rodoviária e pedonal.

Na ótica dos utilizadores-residentes e visitantes, a proposta para as bolsas de estacionamento pretende assegurar uma localização e articulação mais próxima e imediata ao parque edificado residencial e de serviços e comércios, aos equipamentos e infraestruturas, existentes ou previstos no âmbito da presente ORU, mas também suprir as necessidades verificadas aquando a realização de eventos sazonais ou semanais.

Ao anterior, soma-se a intenção de acondicionar a circulação intralocalidade a estilos de mobilidade mais suaves e mais adequados à valorização da pedonalidade como, de resto, vem sendo proposto em ações anteriores, compondo e ampliando as componentes da rede viária.

Imagem 61: Atual bolsa de estacionamento do Largo da Feira dos Sete



## 2.9. PARQUE VERDE E DESPORTIVO

A ausência de um espaço público verde de utilização coletiva reitera uma efetiva necessidade em Vermoil, argumentando a prioridade de execução da presente ação. Lacuna que ganha maior dimensão, quando a procura por um espaço dedicado a atividades desportivas esbarra em equipamentos e infraestruturas degradados, obsoletos, mas com um enorme potencial de reativação.

O principal objetivo desta ação é a criação de um espaço com uma forte vertente verde naturalizada, apto para atividades de lazer, recreio e práticas desportivas ao ar livre, com uma

vincada relação com a estrutura verde autóctone e uma aposta na reabilitação/requalificação de estruturas físicas já existentes. De forma quase espontânea, a proposta recai sobre as antigas estruturas do Campo de Futebol e Balneários da ACDR Vermoil, campo polidesportivo anexo, e edifício da bilheteira, estendendo-se ao Largo da Feira dos Sete, parte da rua do Outeiro da Mata e Rua do Vale do Fôjo, com vista a proceder à rearticulação das componentes previstas para o parque à malha urbana consolidada.

A ação objetiva a reconexão da população, em todas as suas faixas etárias, aos recursos ecológicos, mediante a articulação com o Percurso do Vale do Fôjo, previsto na ação 2.7. e a estrutura verde em torno do campo de futebol, às atividades lúdicas e desportivas realizadas no parque, admitindo a aproximação da matriz ambiental envolvente e, assim, promover a sua manutenção e valorização no âmbito de uma estratégia de ecologia social.

Prevê-se que além da reabilitação do edifício dos balneários, e das infraestruturas desportivas, se promovam os arranjos urbanísticos nos arruamentos e bolsas de estacionamento circundantes, bem como sejam instalados equipamentos lúdicos e estruturas de baixo impacto e manutenção sensíveis à paisagem natural e à subsistência de diversos ecossistemas.

Imagem 62: Antigo Campo de Futebol da ACDR Vermoil



Imagem 63: Edifício da Bilheteira



Imagem 64: Edifício da ACDR Vermoil



Imagem 65: Antigo Campo de Futebol da ACDR Vermoil



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

#### 3.1. REQUALIFICAÇÃO DA FONTE E LAVADOURO DO CASAL DE PERNES

Outrora duas infraestruturas essenciais ao quotidiano de Vermoil e à formação das redes de proximidade social, a fonte e o lavadouro de Casal de Pernes, localizados junto ao largo de S. João, constituem atualmente estruturas obsoletas, degradadas e desenquadradas da restante malha urbana.

A presente ação visa a reabilitação das duas estruturas, integrada numa requalificação mais abrangente do largo contíguo e execução de uma bolsa de estacionamento na proximidade, assumindo por um lado a fonte e o lavadouro como dois ativos patrimoniais locutores das práticas de antigamente, e por outro lado, procurando dignificar uma área de estar com índole de espaço verde público, em pleno tecido urbano, capacitando-a para a realização de eventos relacionados com a Associação Filarmónica Vermoilense, ou outros.

Aliada a esta intervenção de reabilitação e requalificação, prevê-se proceder à realocação dos contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos e à substituição/atualização das redes de iluminação pública e cénica que contribuam para a segurança noturna do espaço e para a sua devida visibilidade.

Imagem 66: Largo de S. João



Imagem 67: Lavadouro do Casal de Pernes



### **3.2. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL**

A natureza de proximidade população-comércio local que marca Vermoil, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio, serviços e certames locais.

O objetivo desta ação é garantir a manutenção das atividades ativas e incentivar a oferta destas e outras 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 também de base 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 e fluxos turísticos, que fomentem a identidade e divulgação de Vermoil.

## **8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO**

### **8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO**

O programa estratégico para a reabilitação urbana de Vermoil 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 do Quadro de Fundos Comunitários que, de forma breve, são, instrumentos de financiamento aprovados por legislação da União Europeia, e os quais 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, admite sinalizar e conhecer os oito eixos que orientarão as prioridades e objetivos estratégicos do citado programa “Portugal 2030”, e de entre os quais, nas órbitas do programa estratégico ponderado para a execução da ORU de Vermoil, cumpre destacar:

#### **IV. Energia e Alterações Climáticas: Cidades Inteligentes e Eficientes**

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

#### **VI. Redes e Mercados Externos: Competitividade dos territórios urbanos**

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

#### **VII. Competitividade e Coesão dos territórios de baixa densidade:**

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

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

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

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

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

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

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

fase de instrução até à conclusão de execução, também nas fases correntes durante a vigência da operação de reabilitação.

Dito de forma necessariamente breve, e de acordo com os modelos de execução propostos pelo RJRU, em particular nos artigos 39.º a 43.º, a proposta para o programa estratégico de reabilitação urbana de Vermoil 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 fina monitorização sobre duas perspetivas essenciais à boa execução das intervenções e, posteriormente, ao programa estratégico que as baliza. Por um lado, admite monitorizar a implementação dos projetos com base no seu faseamento e resultados esperados. Por outro lado, acede o cumprimento das metas propostas, avaliando a sua consonância e/ou o desfasamento face aos objetivos estabelecidos na ORU.

## 8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

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

No âmbito da presente proposta para a ORU de Vermoil, 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, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas seguintes:

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

<b>IMI</b>	<p><b>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> <p><b>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Intervenções profundas e abrangentes ao nível de fachadas (a título de exemplo: substituição/reparação do telhado, pintura integral das fachadas, substituição de caixilharias de vãos e portas e/ou janelas ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui)</li> <li>b) Intervenções/obras interiores (a título de exemplo: pintura integral das paredes interiores ao nível do prédio ou da fração, substituição das redes de infraestruturas de saneamento, água ou eletricidade ao nível do prédio ou da fração, substituição total dos pavimentos ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui)</li> </ul> <p><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>(A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</b></p> <p>PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS</p> <p>(CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>

	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b>  <b>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS</b>          (Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)  <b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</b>  <b>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS</b>          (Serão considerados imóveis devolutos aqueles que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, ou prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas)  <b>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
<b>IMT</b>	<p><b>ISENÇÃO</b>  <b>NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE</b>  <b>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>

\* 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 a execução das obras), de forma a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro).

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

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

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

<b>IRS</b>	<p><b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS</b>          (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana)  <b>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)</b></p>
<b>IVA</b>	<p><b>TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS</b>  <b>(Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*</b></p>

\* 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)
- Caderneta Predial do Imóvel
- Planta de Localização

**Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:**

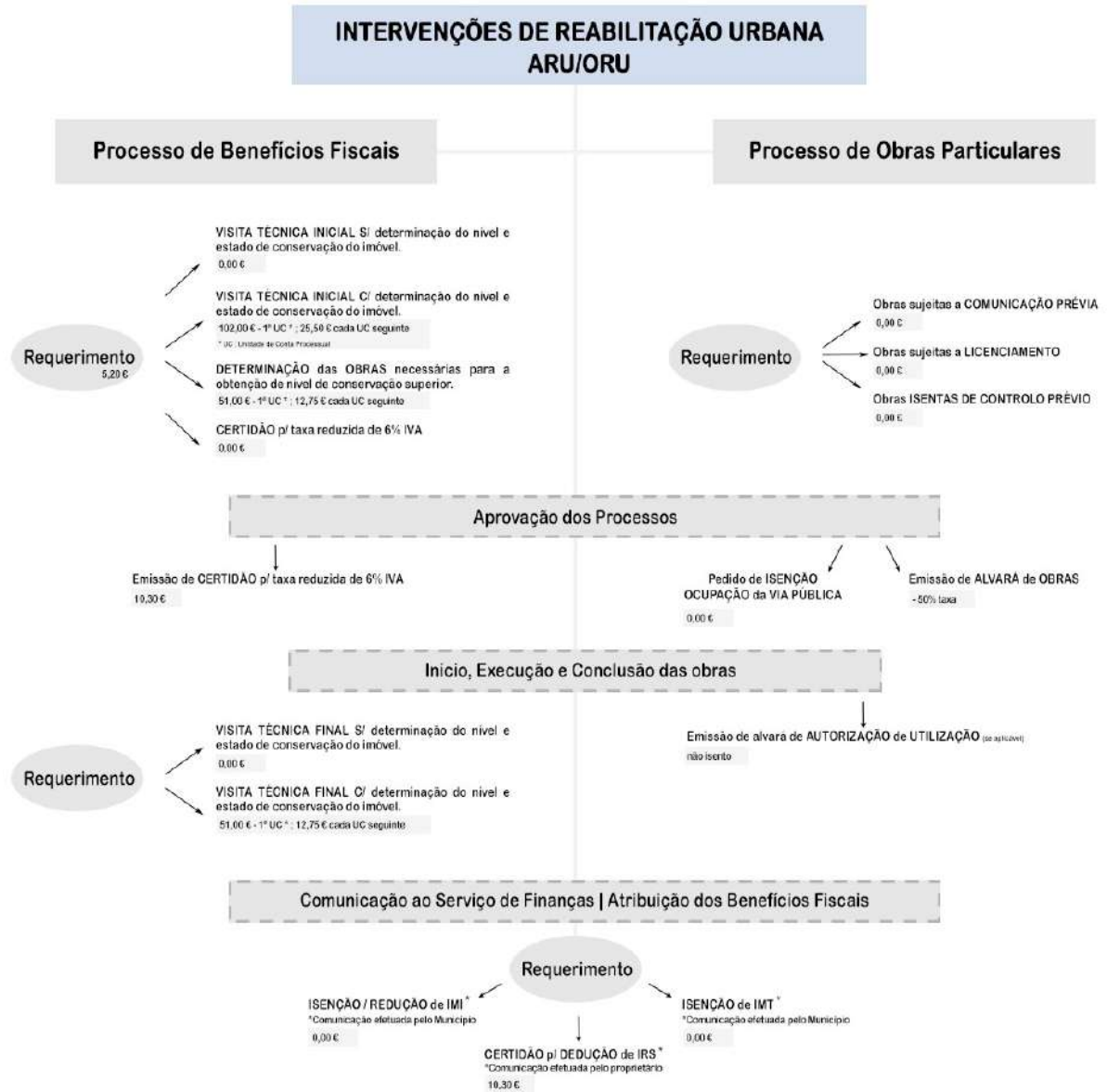
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

**Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:**

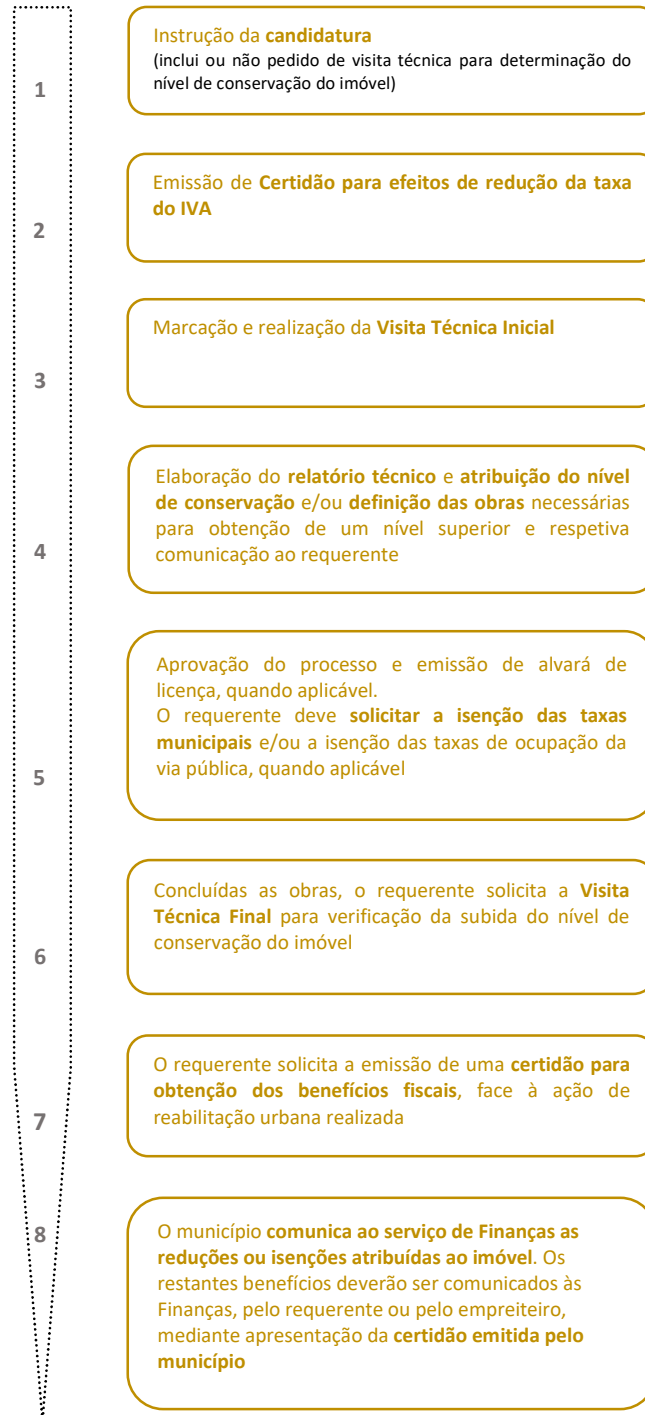
- Cópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal
- Cópia da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos onde esteja vertida a aprovação a realização das obras

### FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

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



## 8 PASSOS SIMPLES PARA A ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA



### 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, poderão ser acionados outros instrumentos, igualmente habilitados pelo RJRU:

- Determinação do nível de conservação (conforme o disposto no artigo 65.º)
- Identificação de prédios ou frações devolutas (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](http://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.

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

No que de forma 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**

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 envelope de investimento destinado ao Programa “Edifícios + Sustentáveis”, cujos apoios são canalizados através do Plano de Recuperação e Resiliência.

#### **EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS**

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

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

#### **PROGRAMA VALORIZAR**

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

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

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

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

A Operação de Reabilitação Urbana de Vermoil é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objetivos estratégicos. 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)
<b>1. Reabilitação do Parque Edificado</b>	1.1 Reabilitação do Parque Edificado	10.600.000,00 €
	<b>TOTAL GLOBAL (estimado)</b>	<b>10.600.000,00 €</b>

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 sofrer ajustamentos decorrentes, por um lado do processo, mas também 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 Centro de Vermoil	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	(A alocar)
	2.3	Arruamento a sul da Igreja Matriz	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	2.4	Entrada Nascente de Vermoil	180.000,00 €	180.000,00 €	(a alocar)
	2.5	Parque Infantil e Bolsa de Estacionamento	150.000,00 €	150.000,00 €	(a alocar)
	2.6	Ponto de <i>Bikesharing</i> / <i>Bike Spot</i>	50.000,00 €	50.000,00 €	(a alocar)
	2.7	Percurso do Vale do Fôjo	150.000,00 €	150.000,00 €	(a alocar)
	2.8	Definição de Bolsas de Estacionamento	400.000,00 €	400.000,00 €	(a alocar)
	2.9	Parque Verde e Desportivo	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €	(a alocar)
	<b>TOTAL</b>	<b>5.730.000,00 €</b>	<b>5.730.000,00 €</b>	-	
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.1	Requalificação da Fonte e Lavadouro do Casal de Pernes	120.000,00 €	120.000,00 €	(a alocar)
	3.2	Apoio ao des. da Economia Local	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
		<b>TOTAL</b>	<b>220.000,00 €</b>	<b>220.000,00 €</b>	-
	<b>TOTAL GLOBAL (estimado)</b>	<b>5.950.000,00 €</b>	<b>5.950.000,00 €</b>	-	

## 8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES

Ações / Prazos de execução	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2032	2033	2034	2035
1.1. Reabilitação do Parque Edificado												
2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU												
2.2. Requalificação do Centro de Vermoil												
2.3. Arruamento a sul da Igreja Matriz												
2.4. Entrada Nascente de Vermoil												
2.5. Parque Infantil e Bolsa de Estacionamento												
2.6. Ponto de <i>Bikesharing</i> / <i>Bike Spot</i>												
2.7. Percurso do Vale do Fôjo												
2.8. Definição de Bolsas de Estacionamento												
2.9. Parque Verde e Desportivo												
3.1. Requalificação da Fonte e Lavadouro do Casal de Pernes												
3.2. Apoio ao des. da Economia Local												

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VERMOIL

## ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

### IMAGENS

Imagem 1: Imóvel devoluto e degradado na rua dos Combatentes .....	4
Imagem 2: Igreja de Nossa Senhora da Conceição e rua do Jardim .....	8
Imagem 3: Fluxograma da tramitação do processo .....	10
Imagem 4: Vista da torre da Igreja de Nossa Senhora da Conceição da rua da Bela Vista .....	13
Imagem 5: Vista das três torres das igrejas de Vermoil que pontuam as duas áreas do lugar.....	15
Imagem 6: Largo da Igreja Nossa Senhora da Conceição .....	15
Imagem 7: Rua João de Barros.....	15
Imagem 8: Rua do Jardim.....	15
Imagem 9: Largo da Igreja Nova .....	16
Imagem 10: Edifício da Junta de Freguesia .....	16
Imagem 11: Vista da Igreja Nova da rua Vale do Fôjo.....	16
Imagem 12: Largo da Feira dos Sete .....	16
Imagem 13: Rua e travessa da Bela Vista.....	17
Imagem 14: Rua da Igreja .....	17
Imagem 15: Museu João de Barros e Associação de Atletismo.....	18
Imagem 16: Sociedade Filarmónica Vermoilense .....	18
Imagem 17: Associação Clássicos de Vermoil .....	18
Imagem 18: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	21
Imagem 19: Mapa do edificado degradado .....	29
Imagem 20: Mapa do edificado devoluto .....	31
Imagem 21: Rua João de Barros.....	32
Imagem 22: Rua Artur Mendes .....	32
Imagem 23: Rua do Jardim.....	32
Imagem 24: Jardim da igreja de Nossa Senhora da Conceição .....	32
Imagem 25: Rua da Capela.....	32
Imagem 26: Rua do Outeiro da Mata.....	32
Imagem 27: Rua da Igreja .....	34
Imagem 28: Rua do Jardim.....	34
Imagem 29: Imóvel em mau estado de conservação e devoluto na rua da Ribeirinha .....	41
Imagem 30: Imóvel reabilitado na rua da Filarmónica .....	41
Imagem 31: Imóvel em mau estado de conservação e devoluto na rua João de Barros.....	41
Imagem 32: Imóvel em mau estado de conservação e devoluto na rua da Bela Vista.....	41
Imagem 33: Rua João de Barros .....	43
Imagem 34: Rua da Ribeirinha .....	43
Imagem 35: Rua do Feijoa.....	43
Imagem 36: Rua da Filarmónica.....	43
Imagem 37: Rua do Jardim.....	43
Imagem 38: Rua João de Barros.....	43
Imagem 39: Largo Padre João Ferreira Órfão .....	45
Imagem 40: Rua João de Barros.....	45
Imagem 41: Rua João de Barros e Igreja de N. S. da Conceição.....	45
Imagem 42: Rua João de Barros e Igreja de N. S. da Conceição .....	45
Imagem 43: Rua do Jardim.....	45
Imagem 44: Rua João de Barros.....	45
Imagem 45: Ruas João de Barros e da Igreja.....	45
Imagem 46: Rua da Igreja .....	45
Imagem 47: Ruas João de Barros e da Igreja.....	46
Imagem 48: Largo e Coreto da Igreja Nova.....	46
Imagem 49: Terreno proposto para a execução do arruamento .....	47
Imagem 50: Terreno proposto para a execução do arruamento .....	47
Imagem 51: Terreno proposto para a execução do arruamento .....	47
Imagem 52: Confluência proposta para a execução da entrada nascente.....	48
Imagem 53: Ruas Ribeirinha, João de Barros e Luís de Camões.....	48
Imagem 54: Ruas João de Barros e Luís de Camões.....	48
Imagem 55: Parque Infantil existente.....	49
Imagem 56: Área proposta para o novo Parque Infantil .....	49
Imagem 57: Local previsto para instalar o <i>Bikesharing/Bike Spot</i> .....	50
Imagem 58: Local previsto para instalar o <i>Bikesharing/Bike Spot</i> .....	50
Imagem 59: Local previsto para a instalação do percurso .....	51
Imagem 60: Ecossistemas aquíferos existentes .....	51

Imagem 61: Atual bolsa de estacionamento do Largo da Feira dos Sete.....	52
Imagem 62: Antigo Campo de Futebol da ACDR Vermoil.....	53
Imagem 63: Edifício da Bilheteira .....	53
Imagem 64: Edifício da ACDR Vermoil .....	53
Imagem 65: Antigo Campo de Futebol da ACDR Vermoil.....	53
Imagem 66: Largo de S. João.....	54
Imagem 67: Lavadouro do Casal de Pernes .....	54


## GRÁFICOS

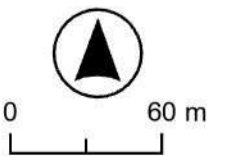
Gráfico 1. População residente por faixas etárias.....	22
Gráfico 2. Composição dos agregados domésticos .....	23
Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos.....	24
Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos .....	24
Gráfico 5. Época de construção dos edifícios.....	25
Gráfico 6. Época de construção dos edifícios.....	25
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios .....	26
Gráfico 8. Setor de atividade da população residente .....	26
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente.....	27
Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado .....	28

## ANEXOS

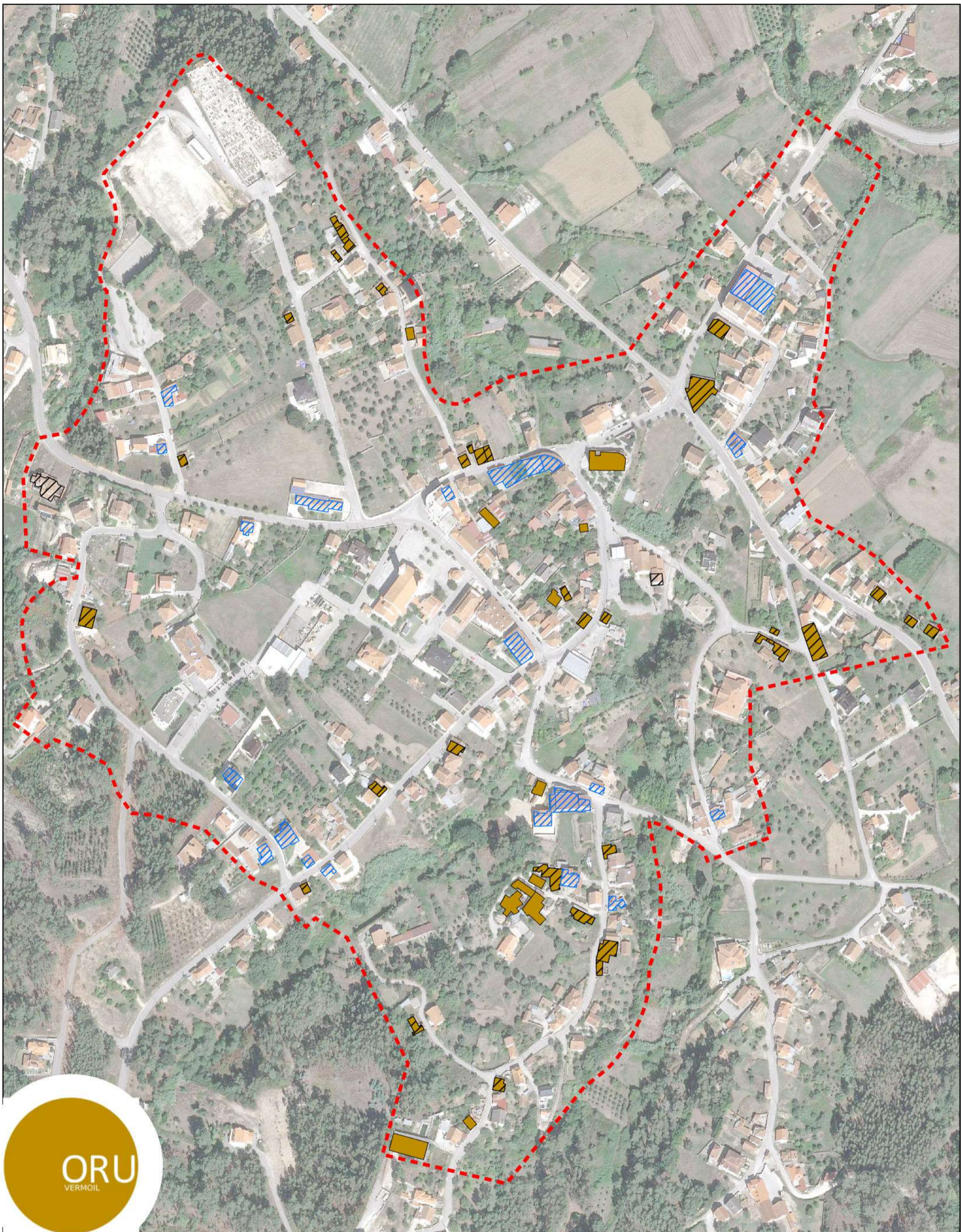
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS
- PLANTA SINTESE DAS AÇÕES / PROJETOS
- FICHAS DAS AÇÕES



 Limite da ARU / ORU

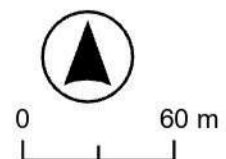


## MAPA DE DELIMITAÇÃO DA ARU/ORU

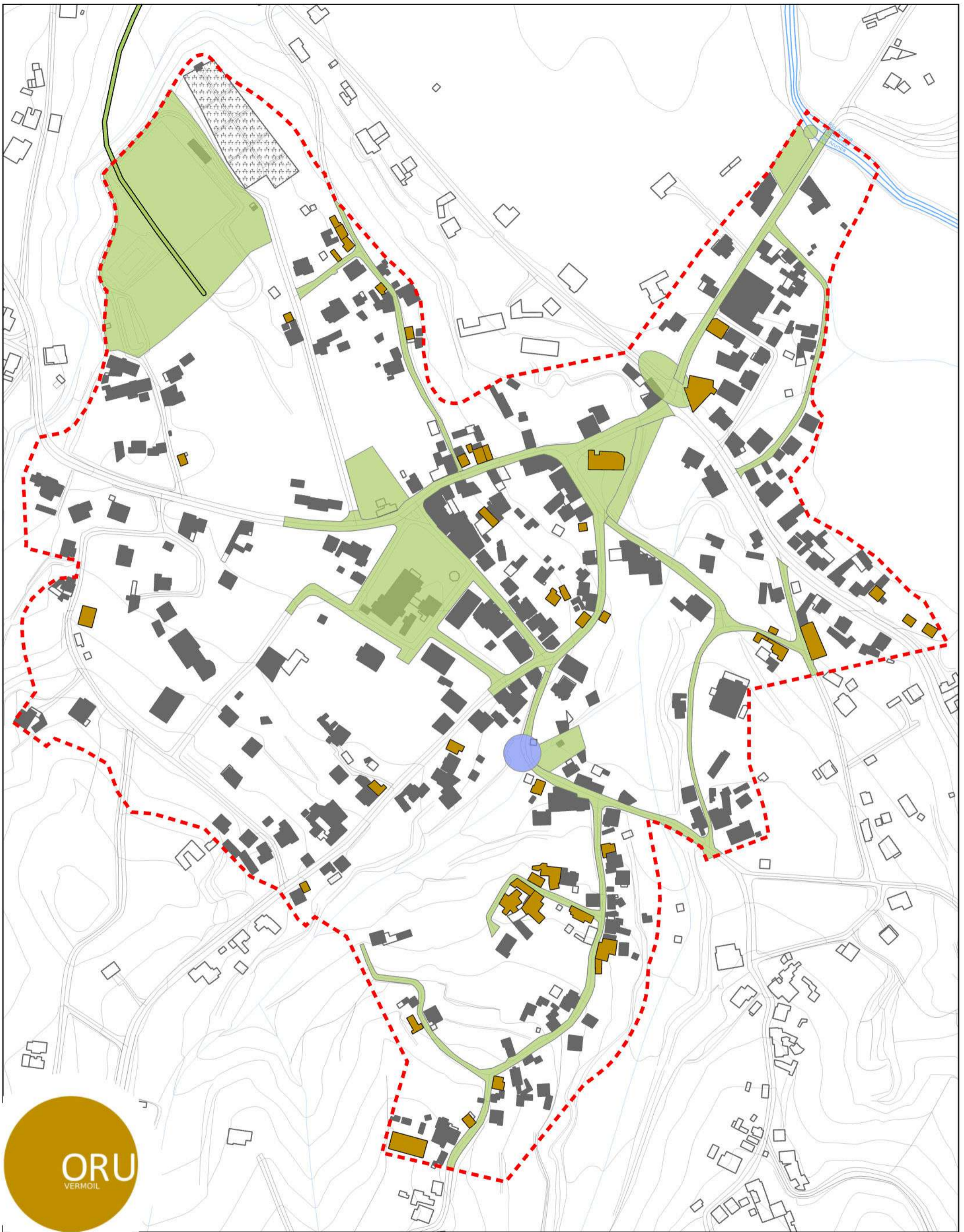


- Imóveis Degradados
- Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
- Imóveis Devolutos

Limite da ARU / ORU



## PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS



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



**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).

#### INDICADORES

**Total (107 edifícios)**

**31.200m<sup>2</sup>**

**Intervenção ligeira**

**(63 edifícios) 13.926m<sup>2</sup>;**

**Intervenção média (62 edifícios) 10.739m<sup>2</sup>;**

**Intervenção profunda (45 edifícios) 6.535m<sup>2</sup>;**

#### INVESTIMENTO

**10.600.000,00€**

#### ESTADO / PRAZO DE

EXECUÇÃO

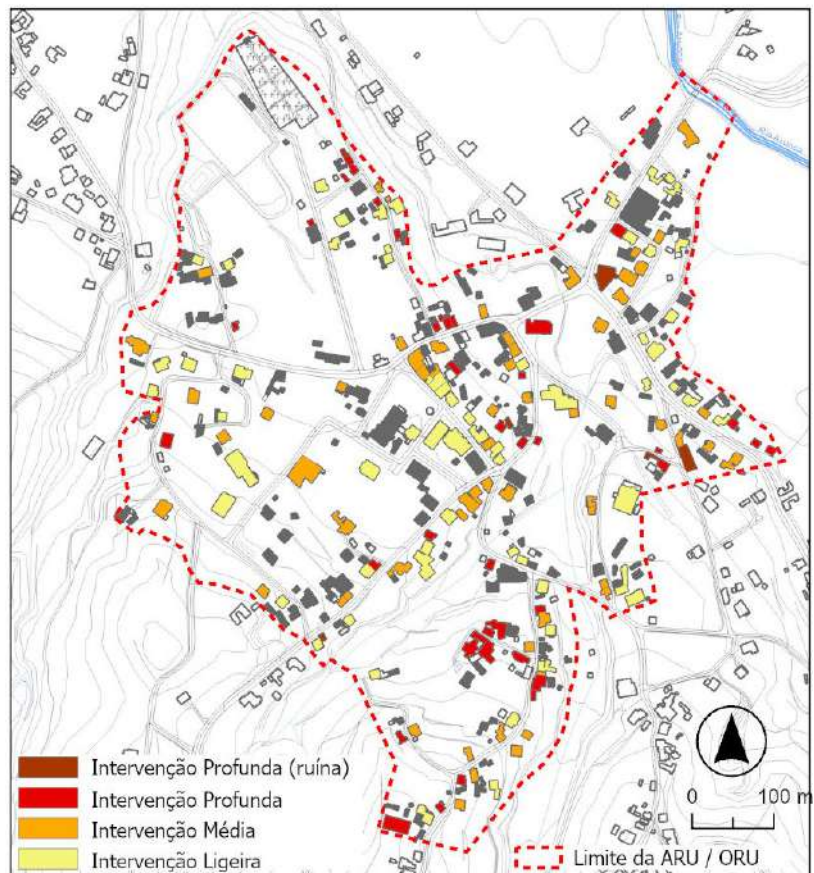
**EM CURSO / 2035**

#### ENTIDADES /

PARCEIROS

**PÚBLICOS e**

**PRIVADOS**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.1

#### Requalificação dos arruamentos da ARU

##### DESCRIÇÃO

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

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, potenciar a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação e degradação imóvel que atualmente pauta a delimitação da ARU de Vermoil.

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

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

##### INDICADORES

**13.600m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

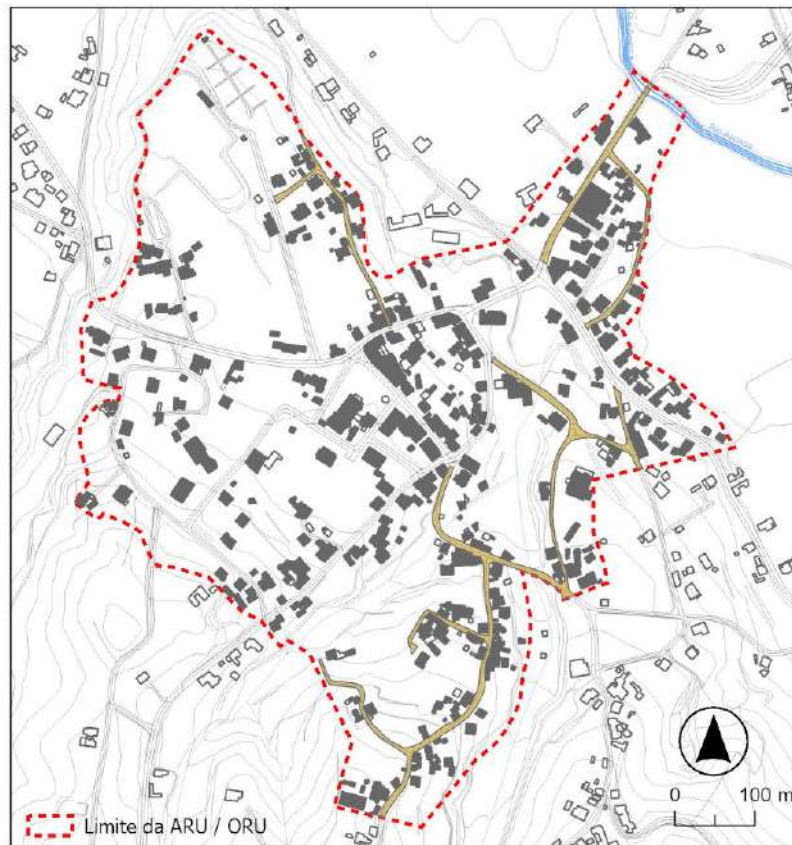
**1.500.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A DESENVOLVER / 2035**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP / JUNTA DE FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.2

#### Requalificação do Centro de Vermoil

##### DESCRIÇÃO

Rememorativa de uma figura de *masterplan*, a ação pretende a execução de vários projetos que dotem o centro urbano de um carácter pluridimensional de acolhimento, de representatividade local, de utilidade da população residente e de capacitação multifuncional.

Preende-se promover a qualificação física das infraestruturas e a adoção de sistemas de mobilidade suave, bem como definir áreas reservadas para a circulação pedonal, para o estacionamento rodoviário e para o desenvolvimento de atividades culturais e comerciais. Dentro desta lógica, o desenho urbano dos largos fronteiros às duas igrejas, e das ruas João de Barros, do Jardim, da Igreja, e outras suplementares, é essencial para proceder à consolidação e à organização programática da malha urbana, garantindo a relação coerente com os arruamentos e os imóveis circundantes, com vista à formalização de uma plataforma única que minimiza as cotas de Vermoil.

Prevê-se ajustar o perfil reduzido dos arruamentos ao trânsito rodoviário local, marcado pelo atravessamento de veículos pesados de mercadorias, visando uma correlação franca com a rede de mobilidade pedonal e com os sistemas de drenagem de águas pluviais. Ainda, a resolução de barreiras arquitetónicas, a garantia da segurança pública de residentes, comerciantes e visitantes, e a distribuição multifuncional dos arruamentos, assente numa estratégia de sociabilidade e oferta cultural distinta, para tanto, relevando a capacidade do espaço público para acolher certames, feiras e eventos sazonais, ou para simplesmente habilitar os espaços de largo e de áreas verdes coletivas a áreas de esplanada, de contemplação ou de instalação de pequenos equipamentos dirigidos à população infantil. Para tanto, prevê-se agir na reorganização rodoviária e na acessibilidade aos edifícios e infraestruturas, de serviços ou comércio, que se localizam no espaço consolidado envolvente, admitindo implementar uma ação integrada na qualidade ambiental, paisagística e urbana, do próprio coração cívico de Vermoil.

##### INDICADORES

**17.900m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

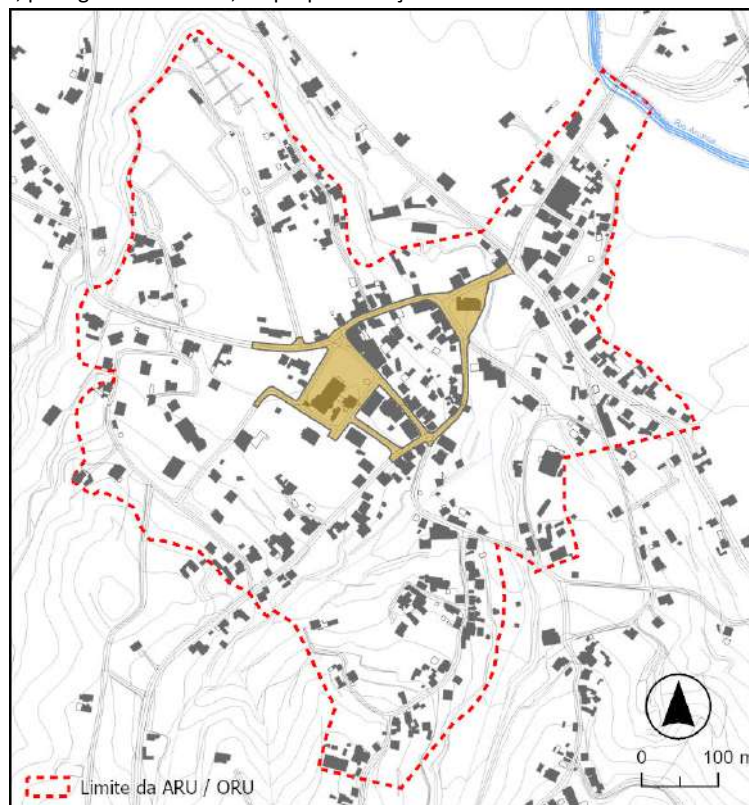
**2.000.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO EM EXECUÇÃO / 2032**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP / JUNTA DE FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.3

#### Arruamento a sul da Igreja Matriz

##### DESCRIÇÃO

A intenção de executar uma nova via de comunicação rodoviária, localizada numa das principais entradas de Vermoil, a nascente, resulta de uma visível carência de alternativa ao traçado rodoviário existente, desajustado ao volume e tipologias de tráfego atuais, em particular no que respeita a circulação de veículos pesados de mercadorias no interior do lugar. De forma naturalmente associada, é também a oportunidade para proceder a ações de intervenção urbanística ao nível do espaço público coletivo e áreas adjacentes, com vista à definição de áreas reservadas para a circulação pedonal, para a circulação ciclável, para a marcação de lugares estacionamento, e para estacionamentos e zonas de acesso de apoio ao desenvolvimento de serviços e comércio de proximidade, bem como para a atualização das redes de infraestruturas.

Esta ação, que surge complementar à ação 2.2, visa capacitar Vermoil com um desenho urbano estruturado, hierarquizado e maturado num esquema de mobilidade circular, considerado nas diferentes funções programáticas e necessidades que, atualmente, e de forma desadequada, marcam as infraestruturas de mobilidade.

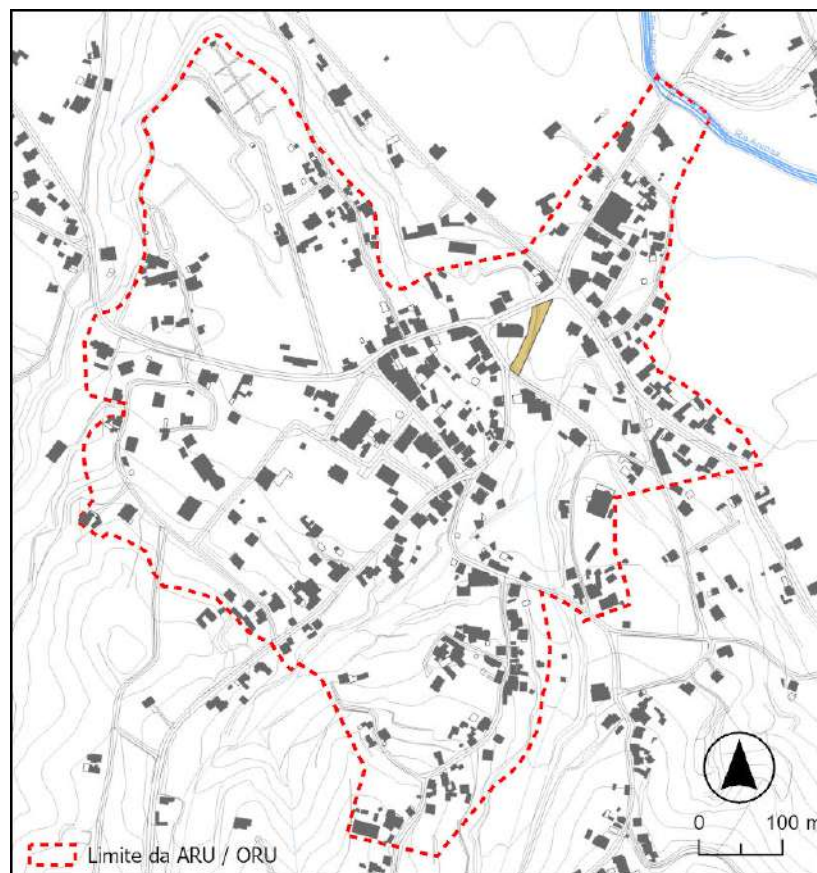
Pretende-se assim a execução de uma via adicional, que admita o acondicionamento dos níveis de tráfego existentes, de forma coordenada, fluída, e na relação com as diversas funcionalidades que os arruamentos desempenham, objetivando a restituição do espaço público à pedonalidade e à honorabilidade paisagística sem, no entanto, as vias rodoviárias perderem as características essenciais de artérias de comunicação.

INDICADORES  
**1.220m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**200.000,00€**

ESTADO / PRAZO DE  
EXECUÇÃO  
**PROJETO EM  
EXECUÇÃO / 2030**

ENTIDADES /  
PARCEIROS  
**CMP / JUNTA DE  
FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.4

#### Entrada Nascente de Vermoil

##### DESCRIÇÃO

Na órbita das ações 2.2 e 2.3, prevê-se a resolução do cruzamento das ruas João de Barros, Luís de Camões e da Ribeirinha, com vista à regularização dos perfis dos arruamentos e acondicionamento regrado da circulação rodoviária. A acessibilidade rodoviária ao interior de Vermoil, passa obrigatoriamente pelo espaço selecionado para a área de intervenção, pelo que se torna imperativo proceder à implementação de uma solução desenhada que comporte a lotação, velocidades e direções de tráfego atuais, bem como a minimização da fraca visibilidade e falta de segurança, de automobilistas e peões.

Tratando-se de uma rótula essencial também ao atravessamento do lugar, tanto na direção de Pinhete (este), quanto no acesso de veículos pesados de mercadorias a Leiria (sul) ou a Pombal (norte), e na ligação da sede de freguesia à estação ferroviária instalada na Linha do Norte, a intervenção prevê o redesenho e adaptação do troço nascente da rua João de Barros aos modelos mais adequados de mobilidade, e de compacidade quotidiana da população pedestre e velocipedista, o que implicará a atualização das infraestruturas existentes – rede de saneamento, rede de drenagem de águas pluviais, rede de sinalização vertical e horizontal, rede pedonal, harmonização de limites de propriedades privadas e de espécies arbóreas existentes.

Esta ação é uma intervenção de elevado interesse público, que age no ajuste do sistema rodoviário como um todo integrado. Para tanto, é fundamental atuar primeiro nas suas componentes, uma a uma, com vista a garantir a reestruturação global das redes de infraestruturas do espaço público, sempre na interdependência das estruturas essenciais à vida e população locais, e para as quais a execução desta ação será uma importante pedra de toque.

##### INDICADORES

**2.000m<sup>2</sup>**

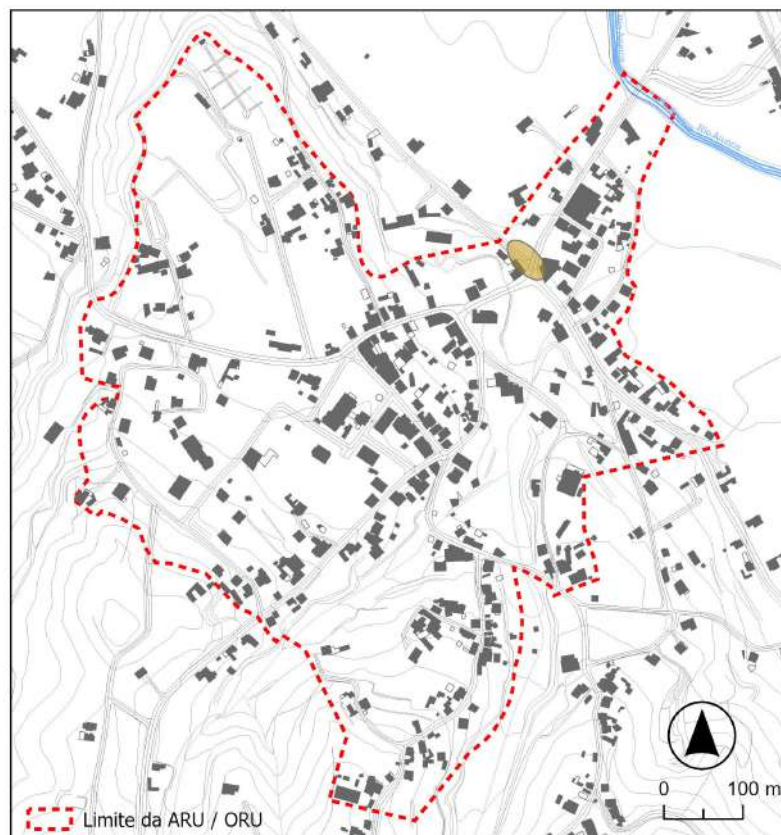
##### INVESTIMENTO

**180.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A  
DESENVOLVER /  
2030**

##### ENTIDADES / PARCEIROS CMP / JUNTA DE FREGUESIA



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.5

#### Parque Infantil e Bolsa de Estacionamento

##### DESCRIÇÃO

A instalação de um parque infantil com uma forte ligação ao rio Arunca e à sua estrutura verde na zona de fecho dos passadiços ciclo pedonais que ligam Pombal a Vermoil, surge como uma aposta de execução de um espaço naturalizado de encontro, lazer e experiência, dirigido à população residente e visitantes, e de forma especial às crianças e jovens, que aproveita o projeto da bolsa de estacionamento, atualmente em curso, para reaver a conexão do lugar e da população aos recursos naturais existentes.

Com esta ação, prevê-se o desenvolvimento de um polo didático de exploração e divertimento, concretizado mediante a instalação de estruturas de baixo impacto e manutenção, que poderá ser reforçado com a acomodação de uma área dedicada a um parque de merendas.

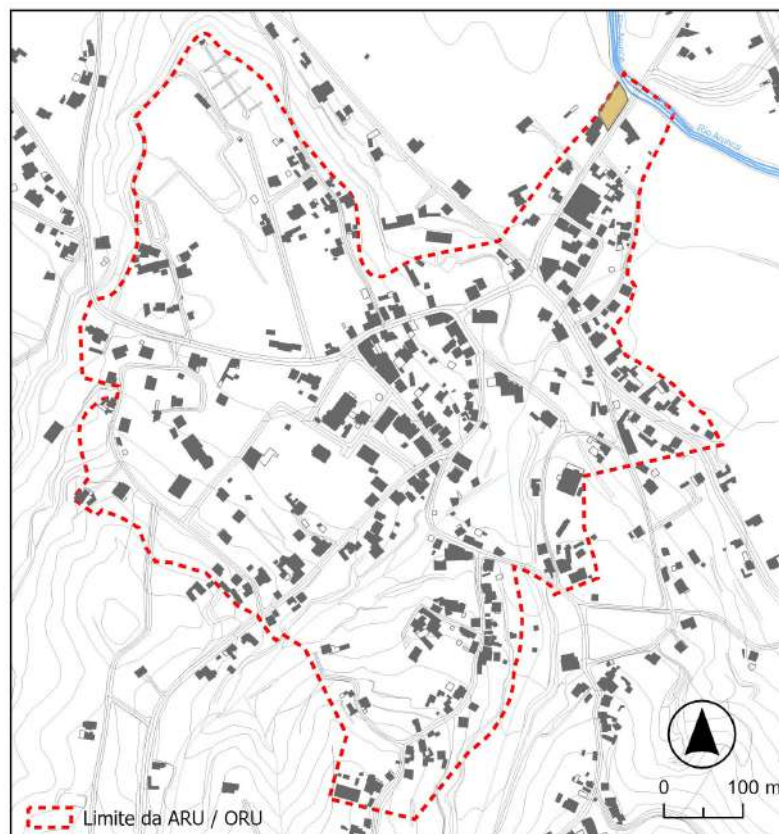
Esta proposta na reunião com os sistemas ambientais naturais, visa substituir o atual parque infantil instalado a tardoz da Igreja de Nossa Senhora da Conceição, remetendo o programa funcional para uma área de maior conforto climático, segurança de acesso e utilização e maior visibilidade, contribuindo para a implementação de uma estratégica não só de ecologia urbana, também de sociabilidade, proporcionando uma oferta distinta para os agregados familiares.

INDICADORES  
**1.100m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**150.000,00€**

ESTADO / PRAZO DE  
EXECUÇÃO  
**EM EXECUÇÃO /  
2027**

ENTIDADES /  
PARCEIROS  
**CMP / JUNTA DE  
FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.6

#### Ponto de *Bikesharing*/ *Bike Spot*

##### DESCRIÇÃO

Circunjacente e associada à ação anterior, resulta o intuito de instalação de um ponto de *bikesharing*, na complementaridade da rede *PomBike* – sistema de bicicletas de uso partilhado - já existente na cidade de Pombal. Para o efeito, esta ação prevê a criação de um ponto de relação que aproveita os quase 10 km de corredor ribeirinho ao longo do Arunca, para reforçar a ligação de Vermoil a Pombal, e assim promover não só os recursos naturais disponíveis, também as redes ciclo-pedonais de escala municipal, tornando Vermoil um ponto focal de entrada ou saída. Em consequência, e porque são indissociáveis, a instalação de um ponto de *bikesharing*, permitirá a criação de um *bike spot*, que servirá como uma plataforma de apoio logístico a outras iniciativas ciclo-pedonais, e apoiará ainda a possibilidade de, a longo-prazo, vir a desenvolver-se um sistema integrado de mobilidade resultante da ligação do *bike spot* à linha ferroviária, dado a proximidade da Estação de Vermoil.

Isto permitirá agrupar a este equipamento, que se prevê construir em estruturas de baixo impacto ambiental, um programa de promoção de exploração e marketing do lugar e das suas mais-valias paisagísticas, turísticas e de utilidade pública, uma vez que, a criação de um *bikesharing* e *bike spot* é, em última instância, uma solução alternativa às vias rodoviárias existentes, mais inclusiva ao nível das secções etárias dos utilizadores, de menor impacto nos indicadores de sustentabilidade ambiental, e que responde, ao contrário das redes rodoviárias, à mobilidade suave como uma atividade que é tanto lúdica, quanto utilitária.

##### INDICADORES

**100m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

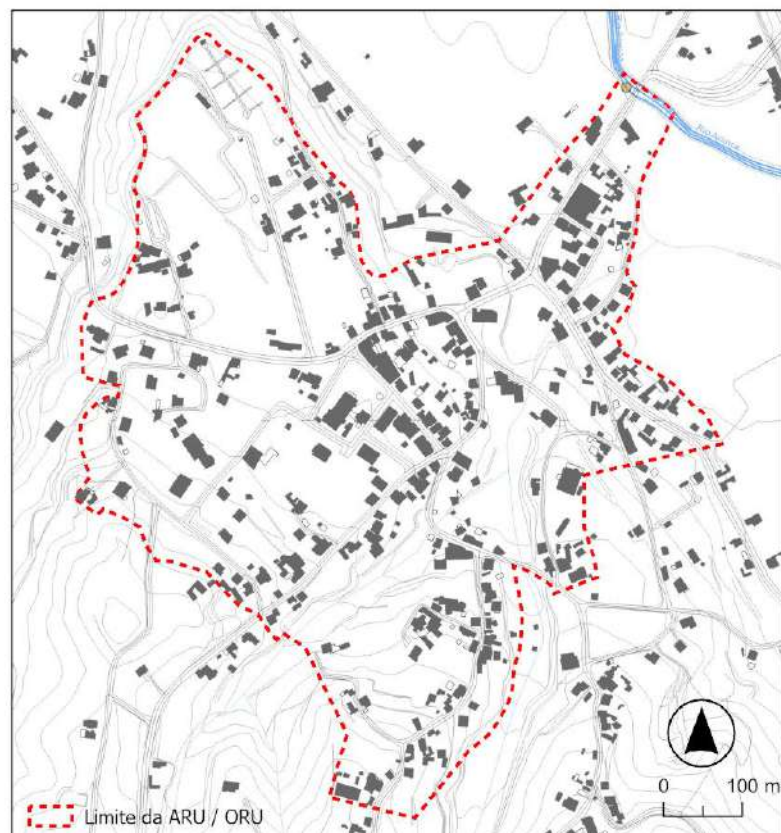
**50.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A  
DESENVOLVER /  
2029**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP / JUNTA DE  
FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.7

#### Percurso do Vale do Fôjo

##### DESCRIÇÃO

Feita a devida exceção do troço nascente da rua João de Barros, Vermoil carece de uma ligação da malha urbana consolidada ao curso do rio Arunca, mantendo-se devedor do aproveitamento do corredor ribeirinho existente e, assim, da valorização de um recurso que pode suportar novas oportunidades de oferta turística e atratividade, essenciais para o bem-estar populacional e desenvolvimento urbano.

Por esta razão, dentro da valência programática das ações anteriores, nomeadamente 2.5 e 2.6, prevê-se a execução de uma infraestrutura de comunicação ciclo-pedonal, que garanta a plena relação do corredor ribeirinho e a zona alta de Vermoil, e para a qual se prevê a execução de infraestruturas e equipamentos de lazer, dos quais se falará em lugar próprio.

A concretização de uma articulação espacial de reduzido impacto ecológico, programada para a encosta do Vale do Fôjo, desenhada na topografia marcada pela linha de água existente, com união ao corredor ribeirinho e ao ponto de *bikesharing/bike spot*, admite reativar a proximidade do tecido urbanizado à estrutura verde envolvente e ao rio, e potenciar as sinergias da qualidade ambiental na paisagem urbana, bem como argumentar a evolução de novos circuitos entrepartes do próprio lugar, até à data não comunicantes.

Prevê-se assim a instalação de uma nova infraestrutura leve, ponderada sob as condições naturais do lugar e adicional aos arruamentos existentes.

##### INDICADORES

**300ml**

##### INVESTIMENTO

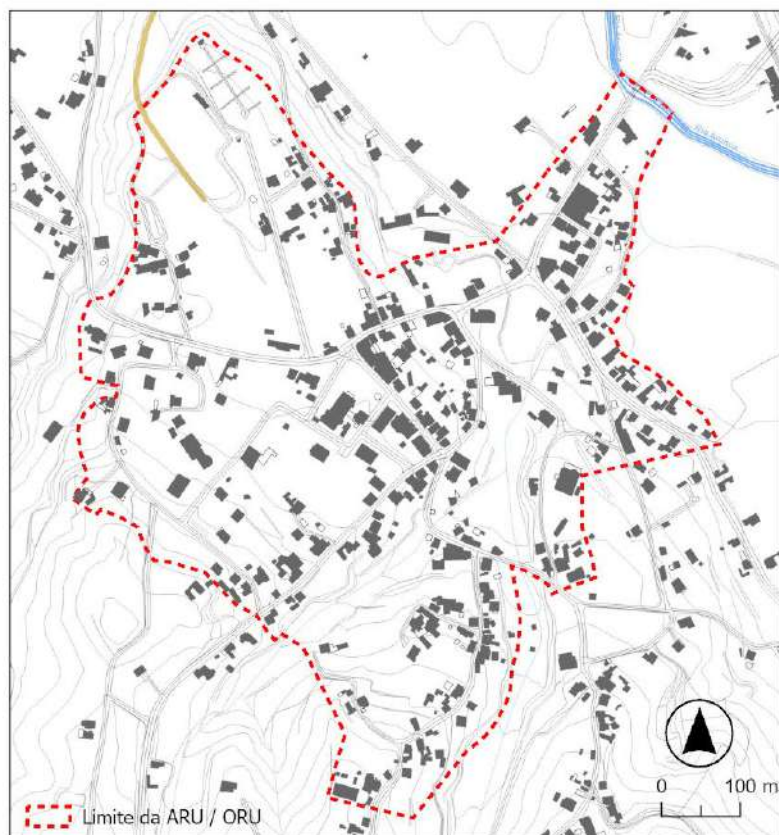
**150.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A  
DESENVOLVER /  
2034**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP / JUNTA DE  
FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.8

#### Definição de Bolsas de Estacionamento

##### DESCRIÇÃO

A estrutura viária marcada pela exiguidade dos perfis de arruamento que não comportam o estacionamento ou a paragem prolongada de viaturas, dita a necessidade da acomodação de bolsas de estacionamento capazes de absorver a lotação que o centro de Vermoil atualmente não comporta.

No seguimento, a presente ação prevê o desenvolvimento de bolsas de estacionamento estrategicamente disseminadas na malha urbana, complementares aos lugares de estacionamento existentes no interior da delimitação da ARU, com vista à minimização da obstrução dos espaços de circulação rodoviária e pedonal.

Na ótica dos utilizadores-residentes e visitantes, a proposta para as bolsas de estacionamento pretende assegurar uma localização e articulação mais próxima e imediata ao parque edificado residencial e de serviços e comércio, aos equipamentos e infraestruturas, existentes ou previstos no âmbito da presente ORU, mas também suprir as necessidades verificadas aquando a realização de eventos sazonais ou semanais.

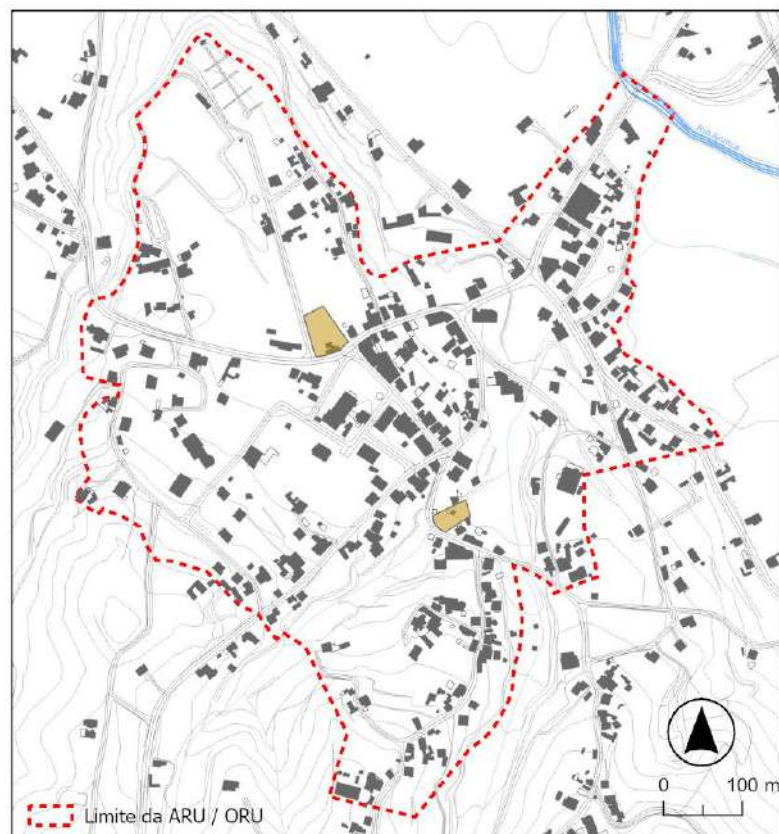
Ao anterior, soma-se a intenção de acondicionar a circulação intralocalidade a estilos de mobilidade mais suaves e mais adequados à valorização da pedonalidade como, de resto, vem sendo proposto em ações anteriores, compondo e ampliando as componentes da rede viária.

INDICADORES  
**3.200m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**400.000,00€**

ESTADO / PRAZO DE  
EXECUÇÃO  
**EM EXECUÇÃO /  
2033**

ENTIDADES /  
PARCEIROS  
**CMP / JUNTA DE  
FREGUESIA**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Ação 2.9

#### Parque Verde e Desportivo

##### DESCRIÇÃO

A ausência de um espaço público verde de utilização coletiva reitera uma efetiva necessidade em Vermoil, argumentando a prioridade de execução da presente ação. Lacuna que ganha maior dimensão, quando a procura por um espaço dedicado a atividades desportivas esbarra em equipamentos e infraestruturas degradados, obsoletos, mas com um enorme potencial de reativação.

O principal objetivo desta ação é a criação de um espaço com uma forte vertente verde naturalizada, apto para atividades de lazer, recreio e práticas desportivas ao ar livre, com uma vincada relação com a estrutura verde autóctone e uma aposta na reabilitação/requalificação de estruturas físicas já existentes. De forma quase espontânea, a proposta recai sobre as antigas estruturas do Campo de Futebol e Balneários da ACDR Vermoil, campo polidesportivo anexo, e edifício da bilheteira, estendendo-se ao Largo da Feira dos Sete, parte da rua do Outeiro da Mata e Rua do Vale do Fôjo, com vista a proceder à rearticulação das componentes previstas para o parque à malha urbana consolidada.

A ação objetiva a reconexão da população, em todas as suas faixas etárias, aos recursos ecológicos, mediante a articulação com o Percurso do Vale do Fôjo, previsto na ação 2.7. e a estrutura verde em torno do campo de futebol, às atividades lúdicas e desportivas realizadas no parque, admitindo a aproximação da matriz ambiental envolvente e, assim, promover a sua manutenção e valorização no âmbito de uma estratégia de ecologia social.

Prevê-se que além da reabilitação do edifício dos balneários, e das infraestruturas desportivas, se promovam os arranjos urbanísticos nos arruamentos e bolsas de estacionamento circundantes, bem como sejam instalados equipamentos lúdicos e estruturas de baixo impacto e manutenção sensíveis à paisagem natural e à subsistência de diversos ecossistemas.

##### INDICADORES

**20.500m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

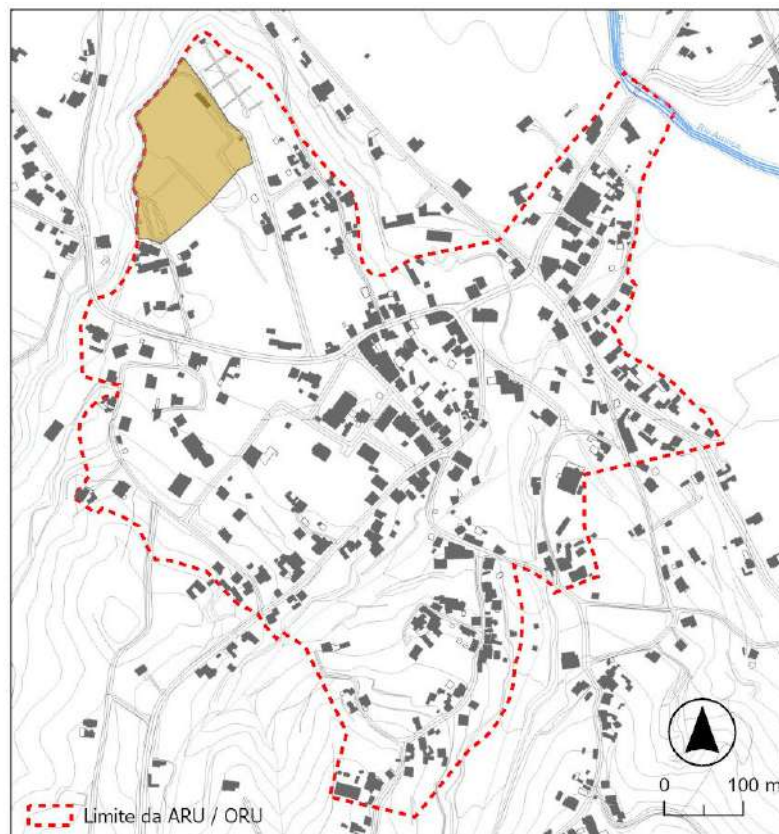
**1.100.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A  
DESENVOLVER /  
2034**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP / JUNTA DE  
FREGUESIA**



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

#### Ação 3.1

#### Requalificação da Fonte e Lavadouro do Casal de Pernes

##### DESCRIÇÃO

Outrora duas infraestruturas essenciais ao quotidiano de Vermoil e à formação das redes de proximidade social, a fonte e o lavadouro de Casal de Pernes, localizados junto ao largo de S. João, constituem atualmente estruturas obsoletas, degradadas e desenquadradas da restante malha urbana.

A presente ação visa a reabilitação das duas estruturas, integrada numa requalificação mais abrangente do largo contíguo e execução de uma bolsa de estacionamento na proximidade, assumindo por um lado a fonte e o lavadouro como dois ativos patrimoniais locutores das práticas de antigamente, e por outro lado, procurando dignificar uma área de estar com índole de espaço verde público, em pleno tecido urbano, capacitando-a para a realização de eventos relacionados com a Associação Filarmónica Vermoilense, ou outros.

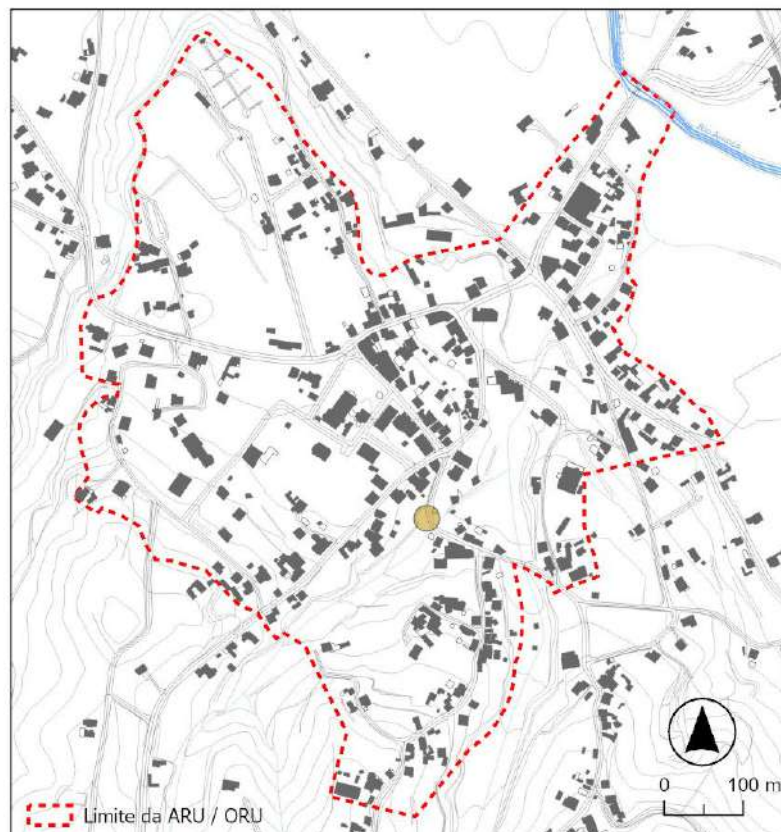
Aliada a esta intervenção de reabilitação e requalificação, prevê-se proceder à realocação dos contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos e à substituição/atualização das redes de iluminação pública e cénica que contribuam para a segurança noturna do espaço e para a sua devida visibilidade.

INDICADORES  
**800m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**120.000,00€**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO A DESENVOLVER / 2032**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP / JUNTA DE FREGUESIA**



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

#### Ação 3.2

#### Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

---

##### DESCRIÇÃO

A natureza de proximidade população-comércio local que marca Vermoil, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio, serviços e certames locais.

O objetivo desta ação é garantir a manutenção das atividades ativas e incentivar a oferta destas e outras 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 também de base 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 e fluxos turísticos, que fomentem a identidade e divulgação de Vermoil.

##### INDICADORES

-

##### INVESTIMENTO

**100.000,00€**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A DESENVOLVER / 2035**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP / JUNTA DE FREGUESIA**

