



**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL**



<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>5</b>
<b>3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA   ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Caracterização Territorial e Morfotipológica da Cidade de Pombal</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Património Classificado e Referenciado</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Anteriores intervenções</b>	<b>15</b>
<b>3.4 Indicadores demográficos, habitacionais e económicos</b>	<b>19</b>
<b>3.5 Diagnóstico</b>	<b>24</b>
3.5.1 ANÁLISE SWOT	27
<b>4 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA   PROGRAMA ESTRATÉGICO</b>	<b>28</b>
<b>4.1 Opções estratégicas</b>	<b>29</b>
<b>4.2 Tipologia da ORU</b>	<b>32</b>
<b>4.3 Prazos de execução</b>	<b>33</b>
<b>4.4 Prioridades e Objectivos</b>	<b>33</b>
<b>4.5 Programa da operação / Ações estruturantes</b>	<b>36</b>
<b>4.6 Modelo de Gestão e Modelo de Execução</b>	<b>42</b>
<b>4.7 Quadro de Apoios e Incentivos</b>	<b>45</b>
4.7.1 PROCEDIMENTOS E INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA	48
4.7.2 INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA	49
4.7.3 FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DA CANDIDATURA	51
<b>4.8 Investimento e Financiamento</b>	<b>52</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b>	<b>54</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>55</b>
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU	
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS	
- PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES	
- FICHAS DOS PROJETOS	

## 1 INTRODUÇÃO

*“Área de reabilitação urbana: a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*

Esta definição, constante do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, define a importância das áreas de reabilitação urbana para o desenvolvimento e revitalização dos centros históricos ou tradicionais dos aglomerados urbanos e suas áreas degradadas, com o intuito de os “reavivar” e “rehabitar”.

A última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada: numa primeira fase, delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU); e numa segunda fase, elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Tendo em consideração que a 1ª fase se encontra concluída com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, aprovada pela Assembleia Municipal na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2014 e publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º11728/2014, de 21 de outubro, e posterior alteração, aprovada pela Assembleia Municipal em 30 de setembro de 2015 e publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 12089/2015, de 20 de outubro, importa dar seguimento à 2.ª fase, promovendo a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana.

Refere-se assim, o presente documento, à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Zona Central da Cidade de Pombal, dando seguimento à ARU já aprovada para aquela área da cidade.

Considerando os trabalhos realizados, de natureza estratégica, de planeamento, de projeto e obra no âmbito da reabilitação urbana, este documento suporta-se no conjunto de trabalhos já realizados, com especial ênfase no Plano de Desenvolvimento Estratégico de Pombal (PEDU)  
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL



e respectivo Plano de Ação de Regeneração Urbana, que delineiam uma estratégia de regeneração urbana que será vertida no programa estratégico de reabilitação urbana inerente a esta operação de reabilitação urbana.

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

Este documento contempla as acções de reabilitação urbana a realizar nesta área, ao nível do edificado, infraestruturas, equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva.

Neste contexto, esta Operação de Reabilitação Urbana será de natureza sistemática através de instrumento próprio.

#### ORU | SÍNTESE

- Objeto  
Operação de Reabilitação Urbana respeitante à área de reabilitação urbana (ARU) da Zona Central da Cidade de Pombal.
- Área territorial  
54,30 Hectares
- Tipo de ORU  
Sistemática através de instrumento próprio
- Entidade Gestora da ORU  
Câmara Municipal de Pombal
- Prazo de Execução  
Dez anos

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o n.º 4 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, *“a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.”*

Considerando que esta operação de reabilitação urbana é de natureza sistemática através de instrumento próprio, a aprovação desta obedece ao procedimento 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 (n.º 1 do artigo 17.º);
2. 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 (n.º 3 do artigo 17.º);
3. Simultaneamente com a remessa a que se refere o ponto 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) (n.º 4 do artigo 17.º);
4. O ato de aprovação da operação de reabilitação urbana é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município (n.º 5 do artigo 17.º).

### **3 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | ÁREA DE INTERVENÇÃO**

Em setembro de 2014, a Câmara Municipal de Pombal aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, com o intuito de implementar políticas de promoção de reabilitação urbana, através de incentivos à regeneração e conservação de edifícios e da valorização e qualificação do espaço público, bem como, da revitalização do centro histórico da cidade.

Após um ano de vigência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, e com o decorrer dos trabalhos subsequentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área, constatou-se que a delimitação aprovada, não incluiu áreas contíguas, fundamentais para a regeneração e revitalização do centro da cidade.

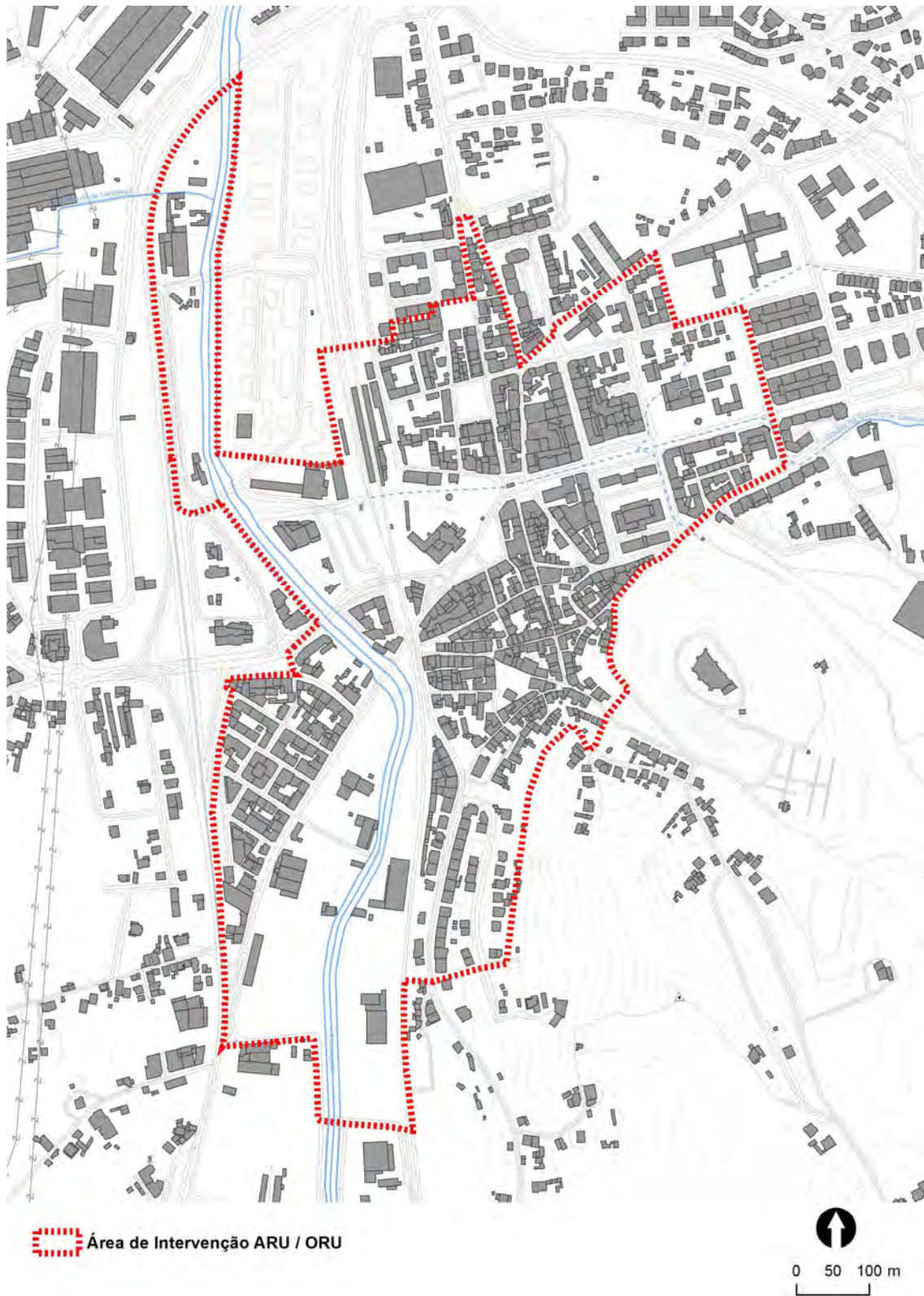
Neste contexto, em setembro de 2015, a Câmara promove a 1ª alteração à delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal, que incorporou áreas contíguas e inclusive até contidas entre os limites da ARU aprovada. Estas áreas revelaram-se fundamentais para reforçar a homogeneidade dos limites da ARU, visto serem zonas adjacentes ao rio Arunca, e portanto localizadas em pleno coração da cidade, com o qual detêm relações de complementaridade.

Acresce que para estas áreas estão previstas ações de requalificação, em particular nos equipamentos e espaços públicos, que ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, se assumem como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

A delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal corresponde à área de intervenção desta ORU, que perfaz uma área de 54,30 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente, o Centro Histórico, a Várzea, o Bairro Agorreta, as zonas ribeirinhas, e as primeiras expansões urbanas a sul e a nascente da cidade.

Assim, e numa ótica de continuidade, faz todo o sentido, a área de incidência da Operação de Reabilitação Urbana corresponder à Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, que abarca então, o centro da cidade, bem como as zonas ribeirinhas do Rio Arunca.

Figura 1: Planta da Área de Intervenção



### 3.1 Caracterização Territorial e Morfotipológica da Cidade de Pombal

A cidade de Pombal, enquanto sede de freguesia e de concelho, assume-se como principal aglomerado urbano, aglutinador e polarizador da restante rede urbana.

Beneficiando de excelentes acessibilidades, que asseguram as ligações Norte/Sul do país, como sejam o IP1 (A1), IC2 (EN1), e o Litoral/Interior, nomeadamente o IC8, Pombal assume-se, naturalmente, como principal aglomerado urbano do concelho, não só pela sua localização, e dimensão territorial, 1055,45ha, mas também pelas funções marcadamente urbanas que encerra.

Com uma população de 12075 habitantes, segundo os Censos 2011, uma densidade populacional de 1144hab/km<sup>2</sup>, uma taxa de infraestruturização elevada, um elevado número de equipamentos coletivos, alguns dos quais com uma área de influência concelhia, de que são exemplo o conjunto de escolas e o hospital distrital, assim como, uma elevada dinâmica económica, sendo neste âmbito de destacar a forte presença da atividade industrial, nomeadamente a Zona Industrial da Formiga, comercial e de serviços, Pombal, apresenta-se como pólo de desenvolvimento demográfico, social e económico, capaz de fixar não só população, mas também actividades económicas, fomentando, desta forma, uma forte dinâmica edificatória e potenciando a melhoria da qualidade de vida da sua população residente.

Figura 2 – Edifício dos Paços do Concelho





Do ponto de vista morfotipológico, Pombal apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, sendo pautado pela presença de barreiras físicas importantes, como sejam, a EN1/IC2, o rio Arunca, a linha de caminho de ferro do Norte, com estação na zona central da cidade e a EN237 a Nascente. Neste contexto, a forma e limites do desenho urbano da cidade de Pombal desenvolveram-se e balizaram-se a partir destas barreiras.

Na margem direita do rio Arunca, a cidade é estruturada a partir do seu **Centro Histórico**, situado no sopé do Castelo do lado Poente, estruturado em torno da Praça Marquês de Pombal, no qual se encontra o edificado mais antigo e tradicional do burgo, com 2 e 3 pisos, dispostos em banda, à face dos arruamentos, com elevado grau de consolidação. É composto também por património classificado e de interesse arquitectónico, tais como a Igreja matriz, a Torre do Relógio Velho, o antigo Celeiro do Marquês de Pombal (adaptado a Centro Cultural), a Cadeia Pombalina (actual Museu Municipal Marquês de Pombal), a Casa Arte Nova, e a Casa Agorreta (Repartição de Finanças de Pombal), formando um conjunto edificado de qualidade arquitectónica diferenciada.

Figura 3 – Praça Marquês de Pombal



Adjacente ao centro histórico surge o **centro cívico** em torno do Largo do Cardal e do Largo 25 de Abril, onde se localiza o edifício dos Paços do Concelho, o Convento do Cardal, a Polícia de Segurança Pública, o edifício dos Correios, o Tribunal, o jardim municipal e um conjunto edificado onde predominam o comércio e os serviços.

Para Norte, e marginalmente à linha de caminho de ferro, desenvolve-se outro núcleo antigo da cidade, a **Várzea**, estruturado em torno do Largo da República (Jardim da Várzea) e do Largo do Cinema. Originalmente, caracterizava-se pela presença de um edificado com 1 e 2 pisos, mas com o processo de renovação que tem vindo a sofrer ao longo dos tempos, resultou um tecido edificado disposto em banda, onde predominam os 3 e 4 pisos, ocorrendo, para além da função residencial, a função comercial e de serviços.

Figura 4 – Largo do Cinema



Na margem esquerda do rio Arunca, a poente do centro histórico, a ocupação urbana desenvolveu-se ao longo da antiga estrada nacional, hoje, rua de Leiria, numa malha recticular, dando origem ao denominado **Bairro Agorreta**, cujo edificado inicialmente disposto em banda com 2 pisos, tem vindo a dar lugar a bandas edificadas com 4 pisos, organizadas em quarteirões regulares, predominando a função residencial.

A Sul do Centro Histórico, com início no Largo São Sebastião desenvolve-se a rua de Albergaria dos Doze que é composta por um edificado na sua maioria de 3 e 4 pisos, apresentando o uso residencial como dominante.

A partir do Largo 25 de Abril, a poente do centro cívico, desenvolve-se para Nascente a **Av. Heróis do Ultramar**, principal eixo urbano da cidade, com perfis transversais de dimensões generosas, em torno do qual se dispõe um tecido edificado em banda maioritariamente com 4 pisos, onde predominam as funções, residencial e terciária. Ao longo da avenida surgem alguns equipamentos como o Hospital Distrital, o Centro de Saúde, o Tribunal e a Escola EB1 Conde Castelo Melhor.

Figura 5 – Largo do 25 de Abril e Avenida Heróis do Ultramar



Numa posição periférica à área mais urbana da cidade, desenvolvem-se várias zonas de baixa densidade edificatória, que aquando da elevação de Pombal a cidade, foram integradas no seu perímetro urbano, de que são exemplo os lugares de **Caseirinhos** e **Barrocal** a Nascente, e o **Casal Fernão João** e a **Charneca** a Poente.

Detêm um carácter essencialmente residencial, onde predomina a habitação unifamiliar isolada, com 1 e 2 pisos, assente numa malha viária irregular, com excepção de alguns pedaços do território construídos a partir de loteamentos urbanos onde surge uma malha urbana já estruturada.


Por último, importa mencionar que uma parte significativa do território da cidade é ocupada pela **zona industrial da Formiga**. Situada na margem esquerda do rio Arunca, a Norte da cidade e delimitada a Nascente pela EN1/IC2 e a Poente pela EN237 (desclassificada), caracteriza-se pelo predomínio da pequena e média indústria e armazenagem.

### 3.2 Património Classificado e Referenciado

No centro da cidade de Pombal, no seu núcleo primitivo, são vários os monumentos nacionais e imóveis classificados de interesse público, como o Castelo de Pombal, a Torre do Relógio Velho, o Pelourinho de Pombal, o antigo Celeiro do Marquês de Pombal (centro cultural) e a Casa Arte Nova.

Todos estes imóveis contam parte da história da evolução da cidade, remetendo para várias épocas marcantes, de que são exemplo a Torre do Relógio Velho que marca o período do século XIV; o Celeiro do Marquês de Pombal que evidencia a ocorrência do modelo pombalino, bem como a importância de Sebastião José de Carvalho e Melo, mais conhecido por Marquês de Pombal, no desenvolvimento da morfologia urbana da cidade, e por fim, a Casa Arte Nova, um dos edifícios projetados pelo carismático arquiteto Ernesto Korrodi com a presença de algumas obras na cidade.

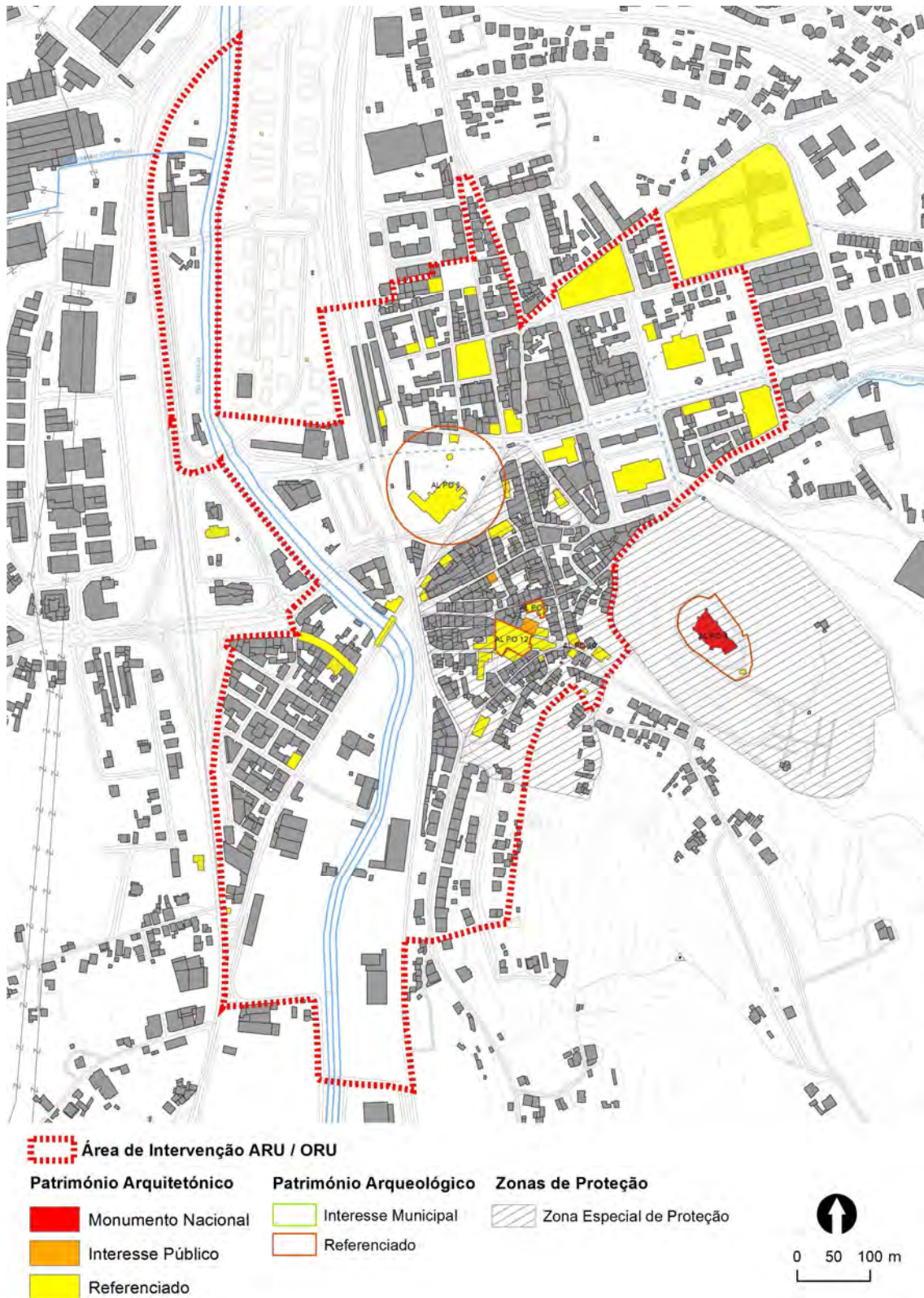
Para além do património arquitetónico classificado, encontra-se referenciado todo um conjunto de imóveis no âmbito da Carta do Património do Plano Diretor Municipal, reconhecidos pelo Município pelo seu interesse arquitetónico, estando sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

Património Classificado	Designação	Classificação	Diplomas	Imagem
	<b>Torre do Relógio Velho</b>	Monumento Nacional	Decreto n.º 29 604, DG n.º 112, de 16-05-1939	
	<b>Pelourinho de Pombal (encontra-se atualmente em fragmentos)</b>	Interesse Público	Decreto n.º 23 122, DG n.º 231, de 11-10-1933	
	<b>Celeiro do Marquês de Pombal (antigo), ou "Celeiro da Quinta da Gramela"</b>	Interesse Público	Decreto n.º 67/97, DR n.º 301, de 31-12-1997	
	<b>Casa Arte Nova</b>	Interesse Público	Portaria n.º 740-EQ/2012, DR, 2.ª série, n.º 252 de 31/12/2012	

Neste contexto, a Operação de Reabilitação Urbana, é alavancada pela presença deste vasto e rico património cultural na cidade de Pombal, assumindo-se como estratégia do município a valorização do património cultural histórico-arqueológico como elemento estruturante dos processos de reabilitação urbana.

Impõe-se assim, a adoção de uma política de proteção e valorização do património cultural consubstanciada na implementação de princípios e regras de garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural.

Figura 6 – Mapa do Património Classificado e Referenciado



### 3.3 Anteriores intervenções

O município de Pombal tem promovido uma atuação sustentada e sistemática de reabilitação do centro da cidade, materializada por várias intervenções, com especial ênfase para o programa Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU) e mais recentemente para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Pombal (PEDU).

No entanto, e ainda antes destes programas/planos, foram realizadas pontualmente algumas intervenções na zona central da cidade, sendo objetivo do município devolver ao local intervencionado a identidade que se estava a perder, apelando para uma nova vivência urbana, uma nova utilização e valorização comercial, social e habitacional. As intervenções foram as seguintes:

- **Celeiro do Marquês e antiga Cadeia**

Situados na Parca Marquês de Pombal, estes dois edifícios foram recuperados, onde funcionam atualmente o espólio de artesanato popular e a Sala Nobre do Concelho.

- **Antiga Igreja da Misericórdia e Casa de Despacho**

Associado ao Celeiro do Marquês, estes edifícios foram recuperados construindo-se aqui o Centro Cultural onde se realizam pequenas manifestações culturais.

- **Antiga Cadeia**

O edifício da antiga cadeia foi também alvo de intervenção profunda, acolhendo presentemente o Museu do Marquês de Pombal.

- **Praça Marquês de Pombal**

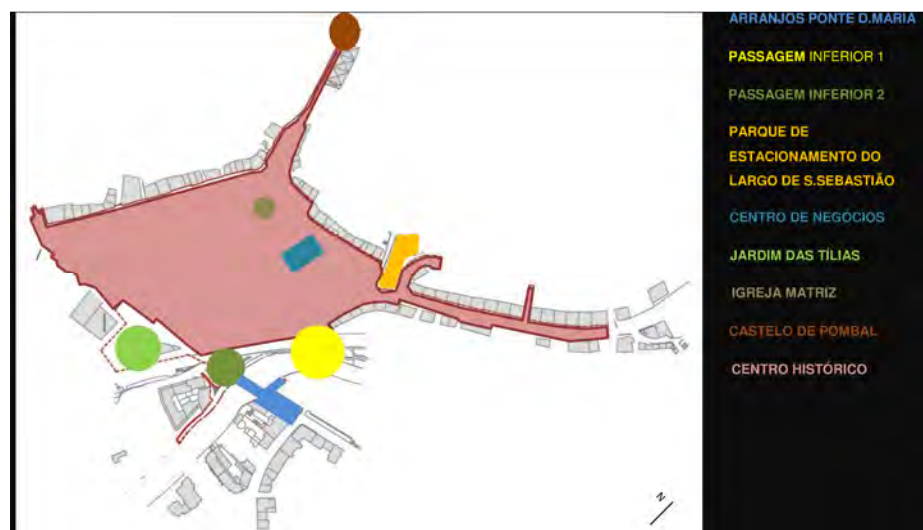
As intervenções efetuadas nos edifícios descritos anteriormente e situados na Praça Marquês de Pombal, levaram a que fosse também urgente a requalificação da própria praça. Esta foi então alvo de uma importante reabilitação, sendo também construído neste local o Arquivo Municipal.

- **Margens do rio Arunca**

As margens do rio Arunca sofreram intervenções diversas, com o objetivo de, no seguimento da requalificação do centro histórico, criar um espaço urbano de qualidade, onde a vivência urbana vá crescendo. As piscinas municipais, o complexo dos campos de ténis, o tratamento paisagístico da margem direita do Arunca, assim como a Biblioteca Municipal são alguns exemplos de intervenções.

No que diz respeito ao programa Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU), a área de intervenção é, essencialmente, composta pelo Centro Histórico da cidade de Pombal, sendo o programa de ação composto pelas seguintes intervenções:

Figura 7 – Parcerias para a Regeneração Urbana



- **Requalificação e reestruturação da área histórica de Pombal**

Esta intervenção é a base de todo o plano de ação, englobando a reestruturação da rede elétrica, a reformulação das redes de saneamento e águas pluviais, reformulação das redes de telecomunicações, lançamento de rede de gás natural e reestruturação global dos pavimentos, respondendo assim às orientações da legislação sobre a mobilidade.

A área de intervenção é composta pelo Largo do Cardal, rua Dr. António José Teixeira, rua Conde de Castelo Melhor, rua de Albergaria dos Doze e Largo 5 de Outubro.

- **Passagens pedonais inferiores à linha férrea**

A construção e requalificação de passagens pedonais inferiores à Linha do Norte assegura uma adequada articulação entre a zona do rio Arunca e o Centro Histórico.



- **Jardim das Tílias**

Reformulação paisagística de um pequeno espaço verde junto à linha férrea.

- **Valorização paisagística do Castelo de Pombal e área envolvente**

A requalificação da zona do Castelo de Pombal e da sua área envolvente representou uma importante intervenção na cidade, promovendo a usufruição e valorização desta zona da cidade e o seu carácter histórico.

Figura 8 – Castelo de Pombal



- **Intervenção no largo S. Sebastião**

A intervenção neste local permitiu dar resposta a diversas questões relacionadas com o desenho urbano, problemas de estacionamento, bem como às necessidades das atividades ali instaladas, nomeadamente a comercial e habitacional.

- **Centro de Negócios**

A construção do Centro de Negócios a partir de dois edifícios situados junto ao Museu Marquês de Pombal, permitiu a oferta de um espaço destinado a receber empresas ou organismos estatais, encontrando-se presentemente, ali instalado o serviço de Finanças de Pombal.

- **Reabilitação e conservação da Igreja Matriz**

Foram realizadas obras gerais de reabilitação e conservação na Igreja Matriz. Estas obras incidiram na impermeabilização da cobertura com limpeza da telha, substituição de cantarias degradadas e lavagem de outras, colocação de sistema de dissuasão de pombos e pinturas gerais.

- **Recuperação da ponte D. Maria**

Para além da recuperação patrimonial, esta intervenção potenciou a circulação pedonal e ciclável em detrimento do automóvel, proporcionando a interligação com a ciclovia existente ao longo da margem direita do rio Arunca.

Figura 9 – Ponte D.  
Maria



### 3.4 Indicadores demográficos, habitacionais e económicos

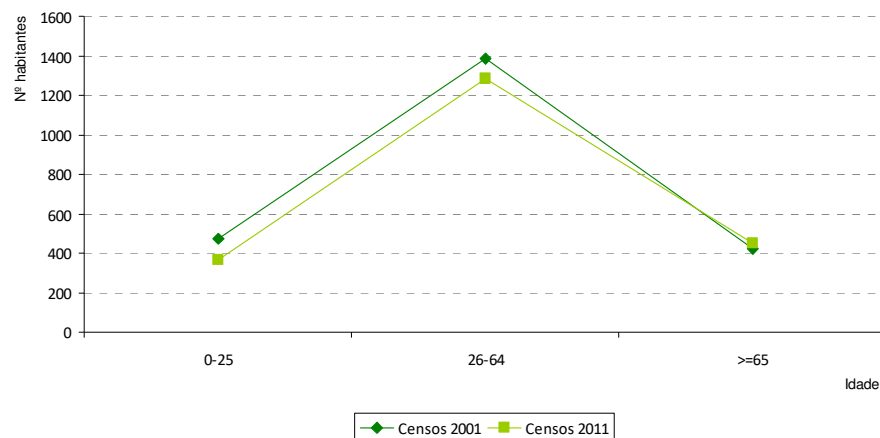
Os indicadores a seguir abordados foram elaborados tendo por base os resultados dos Censos de 2001 e 2011 ao nível da subsecção estatística, sendo que existem pequenas diferenças entre os limites dos Censos de 2011 face aos de 2001, e destes face aos limites da área correspondente à ARU/ORU da Zona Central da Cidade de Pombal.

Numa primeira abordagem e a nível concelhio, a evolução populacional de Pombal registou uma regressão populacional de -1,92%, contrapondo-se com a tendência registada na cidade, onde se verificou um aumento da população residente, de 11203 para 12075 habitantes, correspondendo a uma variação populacional positiva de 7%.

Quanto à área de intervenção, constata-se que existiu um decréscimo da população residente em cerca de -8%, mais precisamente de 2279 (censos 2001) para 2102 (censos 2011) habitantes, o que representa uma perda de 177 indivíduos residentes, em consonância com uma quebra de 57 famílias, ou seja, de 1019 famílias (2001) para 962 famílias (2011).

Ao dissecar, este decréscimo populacional, verifica-se que esta perda acontece nas faixas etárias da população jovem e ativa, pois os Censos registavam em 2001, 472 indivíduos residentes com idade entre os 0 e 25, para 365 indivíduos em 2011; 1387 indivíduos residentes com idade entre os 25 e os 64, para 1284 indivíduos em 2011; e por fim, um aumento de 420 (2001) para 453 (2011) indivíduos residentes com idade superior aos 65 anos.

Figura 10 – Evolução da população residente na ARU da cidade de Pombal entre 2001 e 2011 (fonte: INE)



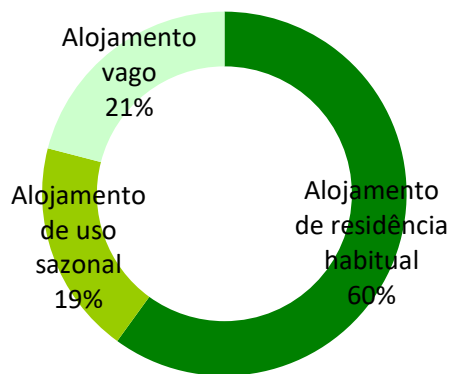
Nesse âmbito, é de realçar que o decréscimo populacional registado na ARU é muito superior à média concelhia, com a agravante de se localizar num aglomerado que registou aumento de população. Perante estes indicadores constata-se que estamos perante uma desertificação da zona central de Pombal, traduzida numa migração da população para a zona periférica da cidade, ou para outros locais do concelho, país ou até mesmo para países estrangeiros, a par com um conseqüente envelhecimento da população.

Revela-se então, de extrema importância, combater o fenómeno migratório registado, assim como o processo de envelhecimento populacional, fomentando o re-habitar do centro da cidade, assumindo-se este como o objetivo primordial desta operação de reabilitação urbana.

Apesar deste decréscimo, segundo os resultados dos Censos de 2011, foram contabilizados 547 edifícios situados na ORU da Zona Central de Pombal, o que representa um aumento de 50 edifícios clássicos face aos 497 contabilizados em 2001. Conseqüentemente, também o número total de alojamentos aumentou, de 1379 para 1568. No que toca à tipologia de habitação, dos 1568 alojamentos referidos, 6 são alojamentos coletivos, sendo os restantes 1562, alojamentos familiares clássicos.

Considerando este aumento de oferta de alojamentos e a diminuição populacional registada, o número de alojamentos familiares vagos, também cresceu de 205 (2001) para 335 (2011), o que representa uma taxa de cerca de 21% de alojamentos sem ocupação.

Figura 11 – Forma de ocupação dos alojamentos existentes

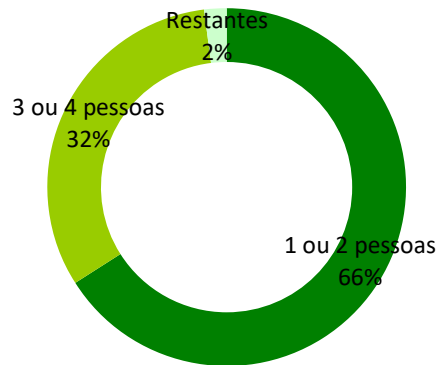


Assim, e no que respeita à forma de ocupação, 60% são alojamentos clássicos de residência habitual, 21% são alojamentos vagos e 19% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo, não disponibilizando o imóvel para o mercado de habitação.

Considerando os valores anteriormente explicitados, e tendo em conta que somente 28% dos alojamentos são arrendados, constata-se a presença de uma oferta considerável de alojamentos por ocupar, em contraponto com um muito reduzido número de imóveis arrendados. Neste cenário, é essencial a adoção de políticas de reabilitação urbana que fomentem o arrendamento, de que são exemplo os benefícios fiscais definidos no âmbito da ARU.

Em 2011, e na zona central da cidade de Pombal, o número de famílias clássicas eram de 961, sendo 66% constituídas por 1 ou 2 pessoas, e cerca de 36% tinham na sua composição pessoas com 65 ou mais anos, evidenciando uma vez mais, um relativo envelhecimento da população residente. Este envelhecimento da população residente é ainda evidenciado com o facto de somente 20% de famílias clássicas terem na sua constituição pessoas com menos de 15 anos.

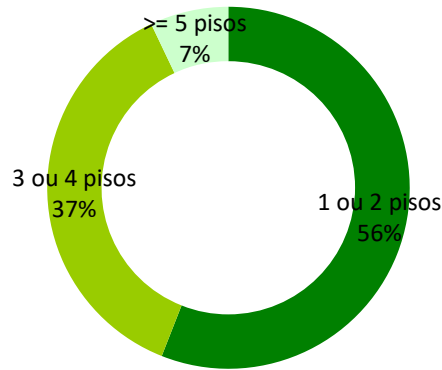
Figura 12 – Composição das famílias clássicas



Como já referido, foram contabilizados em 2011, 547 edifícios situados na Área de Reabilitação da Zona Central de Pombal, destes, 69% foram construídos antes de 1981, ou seja, construídos há mais de 36 anos. Quanto à sua utilização, refira-se que 60% são exclusivamente residenciais e 37% principalmente residenciais, sendo que os edifícios principalmente não residenciais perfazem apenas 3%.

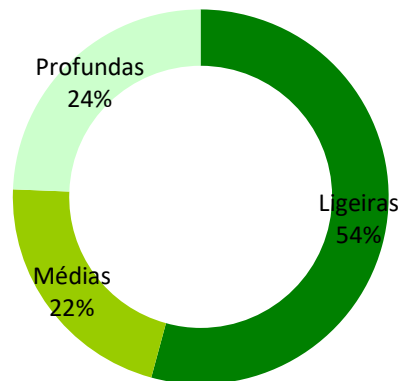
No que se refere ao número de pisos, os edifícios apresentam predominantemente 1 ou 2 pisos (56%), seguindo-se os edifícios com 3 ou 4 pisos (37%) e por fim, os edifícios com 5 ou mais pisos (7%). Estes, no que respeita ao tipo de construção, são maioritariamente construídos em estrutura de betão armado (76%).

Figura 13 – Número de pisos dos edifícios existentes



Quanto ao estado de conservação das edificações existentes, os censos 2011 identificaram a dimensão da reparação necessária no edifício, tendo contabilizado 109 edifícios a necessitarem de pequenas reparações, 43 a necessitarem de reparações médias, 30 de grandes reparações, e por fim, 19 a exigirem reparações muito grandes. Com estes dados, considera-se que 109 edifícios precisam de intervenções ligeiras, 43 de intervenções médias e 49 de intervenções profundas, perfazendo um total de 201 edifícios, cerca de 37% das edificações existentes na área de intervenção.

Figura 14 – Dimensão das reparações necessárias nos edifícios existentes

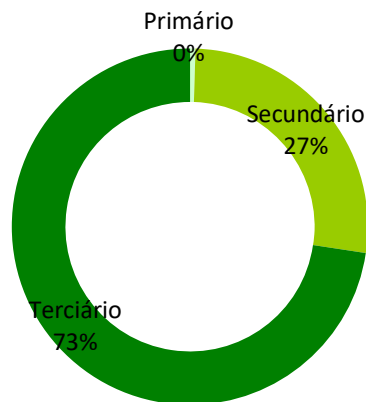


Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica, através dos censos de 2011, na área correspondente à ORU da Zona Central de Pombal. A identificação de dinâmicas económicas permite efetuar um exercício prospetivo, assim como definir estratégias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

Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 1543 indivíduos, 131 desempregados e 471 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa aproximadamente uma taxa de 8,5% no que diz respeito ao desemprego.

Registava também, 924 indivíduos residentes empregados, sendo que destes 0,5% trabalhavam no setor primário, 27% no setor secundário e 73% no setor terciário, o que denota uma terciarização da economia.

Figura 15 – Setor de atividade da população empregada residente



Assim, e à semelhança do que acontece no concelho (58%) e na cidade (70%), o comércio e os serviços assumem-se como o setor de atividade dominante, com principal incidência nesta zona central da cidade, já que é nesta área que se localizam a maioria dos serviços de apoio à população, nomeadamente, administração pública, turismo, imobiliário, entre outros.

Neste contexto, a população empregada nesta zona, engloba principalmente, quadros superiores da administração pública, dirigentes e quadros superiores de empresas, vendedores, comerciantes, pessoal administrativo e um conjunto de população empregada especializada, nomeadamente especialistas das profissões intelectuais e científicas.

### 3.5 Diagnóstico

Nas últimas décadas, o ordenamento do Território tem-se pautado por um crescimento territorial difuso, permitindo uma fixação das populações ao longo de eixos urbanos ou rodoviários, e sempre numa lógica de construção de edificações em detrimento do espaço público. Esta prática, quase assumida como modelo urbano, originou cidades consolidadas abandonadas, periferias sem estrutura urbana consistente e modelos arquitetónicos e urbanos alastrantes. Esta prática tem provocado o abandono dos centros urbanos permitindo um modelo de ocupação territorial difuso, um crescimento das periferias de forma desqualificada, uma perda de identidade das comunidades e sobretudo da capacidade de se afirmarem como centros urbanos de excelência, fator decisivo para a competitividade económica de uma cidade.

Pombal não foge à regra e tem-se debatido com os problemas atrás referidos.

Neste contexto, é de salientar que a 1ª Revisão do PDM de Pombal, em vigor desde abril de 2014, assume uma clara estratégia de consolidação dos aglomerados urbanos em detrimento da dispersão. Assim, e em consonância com a visão assumida no PDM, é imprescindível o Centro de Pombal assumir liderança política, cultural, económica e estratégica numa cidade que alastrou os seus limites nas últimas décadas.

Quanto à área de intervenção, a cidade de Pombal assume grande importância como centro urbano na área geográfica em que se insere, representando um importante pólo de atração, quer pela sua localização estratégica junto a eixos rodoviários principais, como a A1, o IC2/EN1 e o IC8 e ferroviários (linha do norte), quer pela oferta de emprego e dinâmicas económicas, principalmente nos setores secundário e terciário.

Esta localização privilegiada da cidade de Pombal gera e atrai todos os dias milhares de viagens, servidas por importantes eixos viários e ferroviários. A existência da linha do norte e estação de caminhos de ferro da REFER dentro da cidade facilita a chegada e partida de muitos utilizadores, tal como a central de camionagem. No entanto, estes dois equipamentos de transportes encontram-se separados pela linha de caminho de ferro, não possuindo, atualmente, uma articulação funcional.



A rede viária no interior do tecido urbano da cidade desenvolve-se essencialmente a partir do seu eixo principal, que atravessa a cidade e que é materializado pela avenida Heróis do Ultramar, de onde partem e chegam, praticamente, todos os outros eixos da rede, estruturantes ou com maiores funções de acessibilidade.

O facto da cidade estar estruturada com base neste eixo principal, leva à existência de congestionamentos significativos na parte central da cidade, que se têm vindo a agravar nos últimos anos, com o aumento do transporte motorizado individual, sendo uma preocupação do município a consequente degradação da qualidade do ar, o aumento dos níveis de ruído e os problemas de segurança rodoviária no espaço urbano, espaço que, por excelência, deve primar pela vivência urbana e pela atividade pedonal que é fortemente condicionada pelos fluxos de tráfego que, ao longo do dia, atravessam o tecido urbano e que induzem uma sensação de insegurança nos utilizadores vulneráveis.

Figura 16 – Principais eixos rodoviários e ferroviários



A cidade de Pombal é então pautada por fortes barreiras físicas que, desde logo, condicionam a mobilidade e acessibilidade no interior do seu tecido urbano. São elas o rio Arunca e a já referida linha de caminhos de ferro – linha do norte – e o IC2/EN1, sendo que estas duas últimas constituem, simultaneamente, importantes ligações e acessos da cidade de Pombal ao restante território nacional e internacional.

No entanto, verifica-se também a existência de outro tipo de barreiras que condicionam fortemente a mobilidade e acessibilidade no tecido urbano da cidade, nomeadamente, alguns tipos de barreiras arquitetónicas como: passeios estreitos, interrompendo a continuidade pedonal; inexistência de passagens de peões em locais importantes para assegurar a continuidade pedonal; inexistência de rebaixamentos de passeio em locais de atravessamento devidamente identificados; inexistência de rampas de acesso para vencer desníveis; colocação de sinalética, postes de iluminação, painéis publicitários, papeleiras, ecopontos, plantação de árvores, entre outros, em locais desadequados (muitas vezes a meio do espaço canal da infraestrutura pedonal), dificultando os trajetos pedonais e muitas vezes impossibilitando a passagem de pessoas com mobilidade reduzida, entre outros.

O bairro da Várzea, núcleo antigo da cidade, localizado a nascente da linha de caminho de ferro estruturado em torno do Largo da República (Jardim da Várzea) e da praça Manuel Henriques Júnior é fruto do modelo urbano atrás referido, encontrando-se maioritariamente num estado elevado de degradação tanto a nível do edificado como do espaço público. É de grande importância uma requalificação urbana ao nível do espaço público fomentando e alavancando uma reabilitação do edificado.

Por fim, e apesar de Pombal ser um importante centro industrial com atracção profissional, este não tem conseguido estabelecer uma atratividade forte, devido à falta de padrões de qualidade ao nível do espaço público e do edificado, e fruto também, do sistema de povoamento difuso não auxiliar a concentração de equipamentos e actividades económicas. Como tal, estas ações do passado não contribuem para o fomento de uma urbe concentrada e geradora de proximidades e culturas urbanas.

### 3.5.1 ANÁLISE SWOT

Pontos Fortes	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Menor taxa de analfabetismo;</li> <li>– Maiores habilitações e qualificações da população empregada e jovem;</li> <li>– Aumento da população empregada no setor terciário;</li> <li>– Apoio à população com necessidades especiais;</li> <li>– Mais valorização, oferta e dinamização cultural;</li> <li>– Equipamentos de saúde de qualidade;</li> <li>– Valências desportivas;</li> <li>– Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU) no centro histórico da cidade;</li> <li>– Património classificado e referenciado;</li> <li>– Forte presença do comércio tradicional de proximidade;</li> <li>– Cidade segura, com reduzida taxa de criminalidade;</li> <li>– Incremento dos parques verdes públicos de recreio e lazer;</li> <li>– Aposta no turismo e produtos endógenos;</li> <li>– Transporte Público Urbano;</li> <li>– Planos de mobilidade e acessibilidade;</li> <li>– Atratividade crescente da cidade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Existência de relevantes barreiras físicas (linha de caminho de ferro, IC2 e rio Arunca);</li> <li>– Existência de barreiras arquitetónicas ao nível do espaço público e edificado a pessoas com mobilidade reduzida;</li> <li>– Inexistência de percursos adequados aos novos padrões de mobilidade;</li> <li>– Problemas de degradação urbana e de desertificação populacional e funcional em algumas áreas do centro urbano da cidade;</li> <li>– Degradação de alguns edifícios de valor cultural e patrimonial;</li> <li>– Inexistência de um sistema de monitorização da rede viária municipal;</li> <li>– Desqualificação do espaço público e de recreio e lazer nalgumas áreas da cidade;</li> <li>– Desarticulação e ineficiência do sistema de transportes públicos (rodoviário/ferroviário);</li> <li>– Fraca utilização dos produtos locais de origem certificada, pelos agentes turísticos, restauração e pontos de venda.</li> </ul>
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Boas acessibilidades, promovendo investimento e fixação da população;</li> <li>– Existência de recursos humanos qualificados em áreas especializadas;</li> <li>– Aumento da taxa de atividade fruto da capacidade em atrair/fixar população ativa e entrada de mão-de-obra especializada;</li> <li>– Estratégia de atração de empresas de médio e elevado nível tecnológico;</li> <li>– Valorização do Património Arquitetónico no âmbito da atividade turística e cultural;</li> <li>– Desenvolvimento do setor terciário (hotelaria, restauração, serviços e comércio);</li> <li>– Aposta em novas formas de turismo: turismo de negócios, turismo sénior, etc.;</li> <li>– Condições favoráveis ao envelhecimento ativo da população;</li> <li>– Reorganização de respostas sociais, considerando as perspetivas de evolução da geografia humana da cidade;</li> <li>– Programas de financiamento para a Reabilitação Urbana no centro histórico da cidade.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elevado custo da habitação, que poderá reduzir a fixação de população;</li> <li>– Forte atração exercida por parte de outros concelhos sobre os recursos humanos mais jovens e qualificados do município;</li> <li>– Forte oferta comercial ao nível de grandes superfícies em concelhos limítrofes;</li> <li>– Falta de iniciativa e de investimento por parte dos privados;</li> <li>– Conjuntura económica desfavorável.</li> </ul>

De acordo com a análise SWOT, são evidentes as imensas potencialidades de afirmação de Pombal no sentido de garantir um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo. Este crescimento terá que ter por base modelos urbanos coesos e habitados, onde impere a convergência humana e de serviços. O Município tem essa consciência, e por isso a sua aposta na reabilitação e revitalização da sua estrutura urbana mais antiga e central da cidade.

#### **4 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | PROGRAMA ESTRATÉGICO**

A presente ORU encontra-se alinhada com as estratégias que o município tem desenvolvido em matéria de reabilitação urbana, de acordo com o Programa Operacional Regional do Centro - 2020, tendo sido desenvolvido em 2015 um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) da Cidade de Pombal com o objetivo de contratualizar as prioridades de investimento seguintes:

**PI 4.5: “Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação”.**

**PI 6.5: “Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”.**

Uma das componentes deste PEDU é o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), desenvolvido para centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas incluídas em Áreas de Reabilitação Urbana.

Como forma de materializar o PEDU, e consequentemente o PARU foi definido um conjunto de projectos e obras, de iniciativa pública e privada, com incidência na requalificação do espaço público e edificações, que integrarão a estratégia desta ORU.

#### 4.1 Opções estratégicas

A estratégia de desenvolvimento urbano para a cidade de Pombal, tendo em conta os pontos fortes e pontos fracos, oportunidades e ameaças, assim como os princípios subjacentes ao Planeamento Estratégico, concorrem para tornar Pombal uma Cidade Amigável, uma Cidade de Todos para Todos, capaz de atrair população, promovendo emprego, proporcionando uma elevada oferta cultural, desportiva, económica e proporcionando um envelhecimento saudável e ativo.

Complementarmente impõe-se a adoção de políticas sociais ativas, as quais pressupõem o desenvolvimento de uma consciência coletiva dos problemas sociais e uma crescente mobilização da sociedade. De facto, é fundamental congregar esforços de forma a contribuir para um desenvolvimento social enraizado em opções locais e regionais dinâmicas (adaptado de PNPOT, 2006).

Perante uma estrutura demográfica e social em profunda mutação, em que a população com mais de 65 anos ganha cada vez maior representatividade nas pirâmides etárias, uma população cada vez mais exigente, em particular no acesso aos mais variados equipamentos, espaços públicos e todo um conjunto de valências capazes de proporcionar melhor qualidade de vida e um ambiente urbano sadio, importa delinear uma estratégia de atuação adequada a esta nova geografia humana, suportada na potenciação dos principais fatores diferenciadores da cidade.

Relembre-se que a cidade de Pombal, contrariamente ao verificado no restante concelho, tem vindo a registar uma tendência de crescimento populacional positiva, o que evidencia o seu poder de atração para a fixação de novos residentes, quer sejam provenientes de outros lugares do concelho, de outras regiões do País ou do estrangeiro. Pombal tem uma forte tradição emigratória, havendo propensão para o regresso, já na fase de aposentação, com a crescente procura para a fixação na cidade, pelas inúmeras valências que oferece.

Neste sentido, impõe-se assim, a adoção de um conjunto de medidas que assentam na requalificação e refuncionalização da cidade, adequando-a ao novo contexto demográfico, social e económico. Tais medidas passam, essencialmente, pela promoção e dinamização cultural, recreativa e desportiva, pelo estabelecimento de políticas de apoio aos jovens e 3.<sup>a</sup>

idade e de diminuição de assimetrias sociais, bem como pela potenciação dos jovens como motor de cidadania ativa e dos idosos como fonte de conhecimento. É necessário criar condições para, trabalhar, viver e vivenciar o espaço, fomentar a mobilidade sustentável, promover estímulos de mudança, tornar Pombal uma cidade atrativa e inclusiva, com dinamismo económico, valorizando os recursos e património existente e aproveitando os seus pontos fortes e oportunidades como chave para o desenvolvimento urbano.

Figura 17 – Iniciativa de animação no centro histórico da cidade de Pombal



Assim, e perante os desafios que se colocam face ao novo contexto demográfico e social emergente e tendo presente os principais fatores diferenciadores da cidade, a estratégia consubstanciada em sede de PDM para o território concelhio e para a cidade em particular, a qual se assume como principal aglomerado da rede urbana, bem como os objetivos a prosseguir com o PEDU, foram delineados um conjunto de objetivos e uma estratégia de ação/intervenção tendo por base dois eixos estratégicos, mobilidade / acessibilidade e regeneração / revitalização urbana.

A mobilidade, acessibilidade e a regeneração urbana, assumem-se como importantes eixos estratégicos para o desenvolvimento sustentável da cidade de Pombal. Nesta perspectiva, o seu desenvolvimento urbano passa pela adoção destas 2 opções estratégicas:

- **Mobilidade e acessibilidade urbana**, na medida em que se pretende fomentar a incrementação e promoção dos modos suaves, como o andar a pé ou de bicicleta, a promoção do transporte público urbano e a eliminação e/ou atenuação das barreiras físicas existentes, proporcionando, aos cidadãos, independentemente da sua condição física um acesso fácil, seguro e confortável a todos os locais de interesse na cidade.
- **Regeneração e revitalização urbana**, tornando Pombal uma cidade mais atrativa, ativa, inclusiva e visitada, "atraindo pessoas", aumentando os habitantes e turistas, potenciando a vivência urbana e revitalizando o comércio local, ancorado num espaço público de excelência e qualidade, acessível a todos e apoiado por uma ampla oferta de serviços, equipamentos e de animação. Pretende-se assim, promover e fomentar a regeneração e revitalização urbana com intervenção em aspetos físicos, sociais, económicos e ambientais.

## 4.2 Tipologia da ORU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto estabelece que os Municípios podem optar pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples ou Sistemática.

A Operação de Reabilitação Urbana Simples *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”*.

A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

Pelas opções estratégicas do Município para revitalização do centro urbano da Cidade, que consiste, além da reabilitação do edificado, num conjunto de intervenções ao nível do espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos de utilização coletiva e dinamização socioeconómica, esta Operação de Reabilitação Urbana será Sistemática.

De acordo com o n.º 4 do Art. 8.º do RJRU, as ORUs sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), podendo ser aprovadas através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio, cuja competência para aprovação pertence à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

No caso presente, esta ORU será aprovada através de instrumento próprio.

Importa ainda salientar que (e de acordo com o Artigo 32.º do RJRU) a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou de venda forçada dos imóveis existentes na Área de Reabilitação Urbana, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.



### 4.3 Prazos de execução

A ORU deverá ser executada no prazo de 10 (dez) anos, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2016 e 2026. Este prazo poderá ser prorrogado por 5 anos, caso se entenda necessário, atingindo o âmbito temporal máximo de acordo com o fixado no artigo 20º do RJRU.

### 4.4 Prioridades e Objectivos

Pretende o Município de Pombal com a Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade Pombal e respectiva Operação de Reabilitação Urbana, promover um conjunto de intervenções e investimentos que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação do espaço público, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, dinamizadoras da área central da cidade.

Compete assim, ao Município assumir um papel ativo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana, potenciando as seguintes prioridades:

- Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados.
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.
- Melhorar as condições de habitabilidade e funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado.
- Proteger o património cultural e promover a sua valorização.

- Intervencionar os edifícios dissonantes segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente paleta de cores, materiais, cêrceas, entre outros.
- Definir regras e ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.
- Modernizar as infra-estruturas urbanas.
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em edifício privados.
- Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.

A Operação de Reabilitação Urbana consubstancia-se numa visão estratégica para a Requalificação e Revitalização da Área de Reabilitação Urbana da zona central da cidade de Pombal. Essa visão traduz-se num conjunto de objetivos estratégicos centrados em domínios fundamentais para uma cidade mais atrativa e ativa, através da implementação de medidas de regeneração e vitalização urbana com intervenção em aspetos físicos, sociais, económicos e ambientais, proporcionando uma melhoria da qualidade de vida da população.

Neste contexto, os objetivos estratégicos e ações estruturantes a desenvolver passam pela:

- **Reabilitação e conservação do edificado**, combatendo o elevado número de edifícios degradados, fomentando o alojamento e o arrendamento;
- **Valorização do espaço público e mobilidade**, enquanto elemento fulcral de urbanidade e de ambiente urbano de qualidade;
- **Dinamização de serviços e potenciação dos equipamentos**, procurando manter e valorizar as funções instaladas, assim como, introduzir novas funções que assegurem uma

maior e mais diversificada oferta e que aumentem a capacidade para atração de pessoas, bens e investimentos;

- **Promoção do centro histórico e salvaguarda do património**, através da implementação de uma estratégia de marketing, valorizando o potencial patrimonial, cultural e lúdico do centro histórico;
- **Revitalização do tecido económico**, estimulando o “comércio de rua”, as atividades económicas e o empreendedorismo jovem.

Em suma, pretende-se uma cidade mais atrativa, ativa e inclusiva; mais habitada, vivida e visitada, "atraindo pessoas", aumentando os habitantes e os visitantes, potenciando mais sociabilidade, revitalizando o comércio local baseado num espaço público qualificado e acessível, apoiado por uma ampla oferta de serviços e equipamentos e uma diversificada animação social, lúdica, cultural e turística.

#### **4.5 Programa da operação / Ações estruturantes**

O programa a desenvolver no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana é na sua maioria de iniciativa pública, devendo assumir nesse contexto, um papel catalisador para a promoção de iniciativas privadas que também contribuam para a concretização das opções estratégicas.

A tradução dos objetivos estratégicos só é possível através da implementação de ações/projetos que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas de transformação. Estas ações, incidindo de forma diferenciada no território e nas suas diferentes dimensões (social, económica, cultural e ambiental), terão uma influência transversal na zona central da cidade, constituindo-se como a resposta operativa, para a materialização da visão de uma “Cidade atrATIVA”.

Assim, propõe-se a concretização de um conjunto de ações estruturantes que correspondem a projetos concretos de intervenção “corporizados” no modelo territorial. Estes projetos evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social da cidade.

De realçar ainda, que apesar destes projetos se organizarem por ações estruturantes, e devido à sua transversalidade, estes terão também um impacto direto na concretização dos demais objetivos estratégicos.

##### **1. Reabilitação e conservação do edificado.**

Trata-se de uma área prioritária a intervir, quer pelo número de edifícios em estado de degradação, quer pela perda populacional e económica registada nos últimos anos, em que os atores privados (proprietários, promotores imobiliários, entre outros) são os principais visados, incentivando-os a reabilitar as suas edificações.

Nesta temática, destacam-se os estímulos financeiros já concedidos com a delimitação da ARU, e com a implementação do Instrumento Financeiro (IFRRU) definido no PEDU, que alocará uma parte do fundo para a reabilitação urbana, disponibilizando numa primeira fase

1.500.000,00€, que permitirá o financiamento dos projetos promovidos por entidades públicas e privadas, com acesso às melhores condições que a banca comercial oferece.

De realçar ainda, o cadastro dos imóveis degradados dentro da ARU/ORU por parte do município procedendo à identificação dos respetivos proprietários com o intuito de agravar o IMI, até que sejam realizadas obras de reabilitação dos mesmos, conforme planta em anexo.

## **2. Valorização do espaço público e mobilidade**

A valorização da cidade de Pombal, com a consolidação e revitalização dos seus espaços públicos e a criação de novos espaços de fruição pública são pontos basilares na Requalificação e Revitalização da zona central da cidade.

De destacar na ORU a aposta clara na requalificação de jardins existentes, de arruamentos e largos, contíguos a edificações na sua maioria em mau estado de conservação. Estas requalificações pretendem tornar o espaço público mais confortável e acessível, impulsionando a reabilitação do edificado confinante e a revitalização social e económica, combatendo assim, o despovoamento registado na última década.

Na valorização do espaço público, a relação privilegiada que o centro da cidade estabelece com o rio Arunca é crucial, e nessa ótica, tem sido adotada, nos últimos anos, uma política de recuperação e requalificação das margens do rio, proporcionando corredores ribeirinhos direcionados para o recreio, lazer e desporto, numa perspetiva de devolução do rio à cidade.

Porém, existem áreas no centro da cidade, na margem esquerda do rio, entre a Ponte D. Maria e as antigas oficinas municipais que se encontram debilitadas, à semelhança dos edifícios envolventes, degradados e em ruínas. Ora, sendo esta uma zona ribeirinha de excelência, dentro da cidade, é intenção do município a criação e/ou extensão dos espaços verdes já existentes.

Em simultâneo, pretende-se incrementar a mobilidade pedonal na rede multifuncional, de modo a eliminar as barreiras arquitetónicas existentes de modo a criar percursos acessíveis que interliguem os principais equipamentos, comércio e serviços existentes na cidade.

### **3. Dinamização de serviços e potenciação dos equipamentos**

A fixação de serviços e a reabilitação de equipamentos públicos é uma das principais estratégias para devolver e assegurar a dinamização do centro da cidade, procurando que a mesma se assuma como um pólo multifuncional, onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder aos mais diversos serviços.

Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente.

Nesse sentido, é fundamental reforçar esta dinâmica apostando na manutenção dos grandes equipamentos públicos como escolas, edifícios municipais, institutos e outros organismos públicos, bem como na fixação de serviços inovadores.

### **4. Promoção do centro histórico e salvaguarda do património**

A promoção do Centro Histórico é também um objetivo fundamental da ORU, de forma a proporcionar uma oferta cultural e criativa na cidade, e a potenciar o valor turístico e económico desta área, aumentando a atratividade destes espaços, com memória e valor cultural. Para o efeito, será fomentado o projeto denominado “Animação do Centro Histórico”. Este projeto procura incrementar o comércio tradicional, enaltecer o património histórico, cultural e as tradições locais como projeção do concelho, e valorizar as associações e os agentes culturais do concelho, através das suas participações e dos seus contributos.

Nesta linha de promoção do centro histórico, é indissociável e prioritário salvaguardar e valorizar o património edificado, através da sua reabilitação física e introdução de novas funções. O centro histórico detém um significativo conjunto de elementos edificados com valor cultural, dos quais, alguns necessitam de obras de conservação, sendo no entanto, o principal enfoque a promoção da refuncionalização do tecido edificado.

## 5. Revitalização do tecido económico

O centro histórico ainda representa atualmente o principal pólo do pequeno comércio da cidade, no entanto, tem vindo a sofrer, além da já referida desertificação populacional, um abandono da atividade comercial. Torna-se urgente voltar a dotá-lo de capacidade competitiva, principalmente associado ao comércio de proximidade, através de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor. Refira-se, nesta matéria, o papel das feiras e mercados como fonte dinamizadora da economia local.

Neste seguimento, encontra-se a decorrer a implementação do programa “Porta Aberta”, que consiste num programa de incentivo ao arrendamento comercial na zona histórica, que procura estimular o empreendedorismo jovem e o espírito de equipa, através da partilha de espaços, assim como valorizar actividades com identidade local e/ou regional. Considerando os resultados favoráveis obtidos com a implementação deste projeto, pretende-se acautelar não só a sua continuidade como o seu desenvolvimento, enquanto motor do crescimento económico nesta área particular da cidade.

Numa outra perspetiva de inovação e tecnologia, a promoção de empresas criativas é uma prioridade, reciclando antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novas empresas e de produtos inovadores.

São estas acções estruturantes que, intervindo nas vocações que diferenciam e potenciam este território, permitirão criar uma cidade com qualidade de vida, oferecendo condições favoráveis para a promoção da atividade económica e a criação de emprego, através da implementação dos seguintes projetos:

**1. Reabilitação e conservação do edificado**

- a) Reabilitação do parque edificado

**2. Valorização do espaço público e mobilidade**

- a) Requalificação da zona de interface de transportes
- b) Requalificação Urbana da Várzea
- c) Requalificação do Jardim do Cardal
- d) Requalificação do Jardim das Laranjeiras
- e) Requalificação da rua Maria Justina Varela Pinto
- f) Requalificação do corredor ribeirinho, margem esquerda do rio Arunca
- g) Requalificação da rua de Leiria e espaço envolvente
- h) Requalificação da rua Mancha Pé
- i) Espaço público na rua Carlos Alberto Mota Pinto
- j) Requalificação do espaço público envolvente ao Convento do Carmo
- k) Requalificação da avenida Heróis do Ultramar
- l) Requalificação na Zona Desportiva
- m) Requalificação da rua Custódio Freire

**3. Dinamização de serviços e potenciação dos equipamentos**

- a) Reabilitação da Casa Varela
- b) Reabilitação da Casa Carlos Alberto Mota Pinto
- c) Reabilitação do Jardim de infância e Escola Primária de Pombal
- d) Reabilitação da Escola Básica Conde Castelo Melhor
- e) Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho
- f) Reabilitação das Piscinas Municipais
- g) Reabilitação da Casa Agorreta (loja do cidadão)

**4. Promoção do centro histórico e salvaguarda do património**

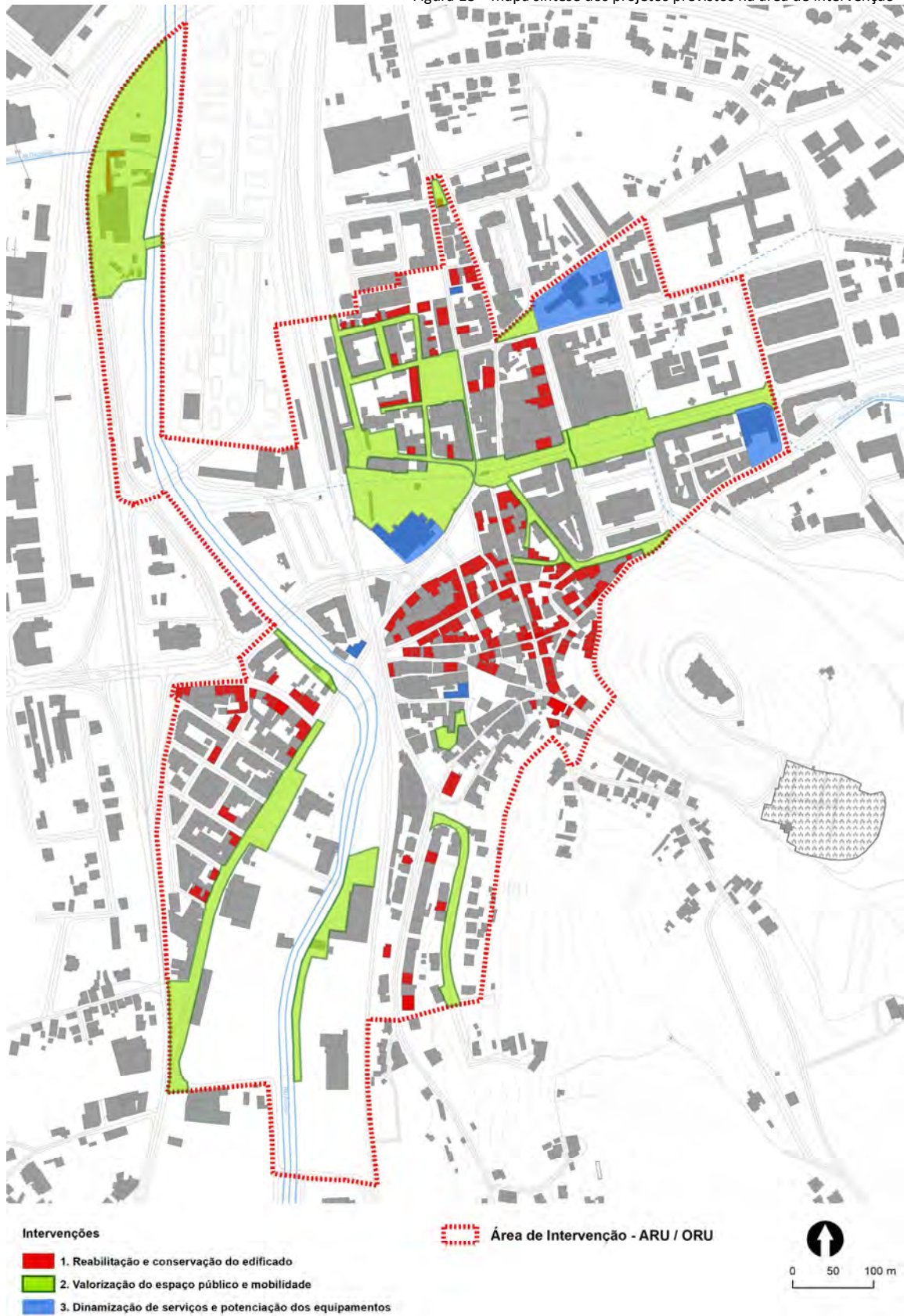
- a) Projeto Animação do Centro Histórico

**5. Revitalização do tecido económico**

- a) Programa “Porta Aberta”



Figura 18 – mapa síntese dos projetos previstos na área de intervenção



#### 4.6 Modelo de Gestão e Modelo de Execução

A política de reabilitação urbana prosseguida pelo atual regime jurídico assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados os deveres de conservação e reabilitação dos imóveis. A iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume, assim, um papel preponderante, implicando, igualmente, a sua responsabilidade pelo respetivo financiamento.

No entanto, e considerando que a ARU/ORU incide sobre a área de Intervenção do Plano de Ação de Regeneração Urbana do PEDU, e atendendo a que este processo de implementação da ORU deve desenvolver-se de forma estreita e articulada com a implementação do Plano de Ação, é recomendável que a entidade gestora, no caso em apreço, a Câmara Municipal, assuma a gestão e monitorização da ORU.

A Câmara Municipal, que assumirá a coordenação e gestão, deverá fazer uso das seguintes medidas de atuação:

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

A monitorização é um elemento essencial da gestão e execução e deverá incidir sobre dois aspectos fundamentais:

- A implementação dos projectos, com base no seu faseamento e resultados esperados;
- O cumprimento das metas propostas, avaliando a aderência ou o desfasamento face aos objectivos estabelecidos na operação de reabilitação urbana.

Assim, serão adotados indicadores de realização, aplicados com regularidade diversa, de acordo com a natureza do projeto e das metas, mas sempre de modo a possibilitar exercícios de correção do processo de implementação.

Os fatores de correção visam solucionar os problemas que venham a surgir, podendo incidir sobre a definição das prioridades, as características dos projetos, o funcionamento e otimização das parcerias e ainda a reavaliação do quadro financeiro afeto aos projetos e às metas.

Para a implementação da referida monitorização será criado um Sistema de Informação Georeferenciado, de modo a contribuir e apoiar, de forma mais transversal e sustentada, a gestão da ORU. Este projeto integra o desenvolvimento de uma ou mais aplicações para gestão, planeamento, monitorização e apoio à decisão e consiste na disponibilização de informação via intranet e internet, para consulta, edição e atualização de informação geográfica e alfanumérica, que servirá as necessidades internas do Município e as dos municípios na consulta, impressão e exploração de informação geográfica.

A nível aplicacional, estas funcionalidades assentam numa ferramenta de SIG que o município já possui, o que permite uma autonomia para a gestão, atualização e disponibilização de toda a informação. A disponibilidade da base de dados facilitará essa monitorização, permitindo uma consulta direta sobre o estado de evolução dos projetos.

A implementação da ORU deve acontecer de forma integrada, demonstrando a complementaridade entre investimentos públicos e privados para o alcance das metas e objetivos definidos. Assume-se assim, um modelo de implementação que permita garantir *ex-ante* as condições de execução dos projetos e demonstrar o seu impacto integrado na cidade.

A entidade gestora terá como principais competências/ responsabilidades a coordenação geral da ORU nas várias prioridades de intervenção, em estreita articulação com o executivo municipal, garantindo a implementação e gestão executiva da operação, a avaliação da evolução da execução física e financeira dos projetos/ações e a elaboração, em conjunto com os gestores de projeto, de pareceres e demais informações técnicas respeitantes à ORU.

Para o sucesso da execução desta operação, é essencial que a mesma seja divulgada e comunicada, num processo participado e transparente, com o intuito de envolver os vários agentes e atores locais, bem como a população em geral.

É essencial a adoção de formas de divulgação e de comunicação, claras, simples e assertivas, sustentadas numa imagem previamente concebida para a reabilitação urbana, sendo importante a definição da tipologia de conteúdo e estilo de comunicação, no sentido de:

- Definir uma mensagem de base, simples e forte, capaz de, não só, identificar rapidamente a área de intervenção, como as suas transformações;
- Definir mensagens adaptadas e dirigidas aos diversos segmentos do público-alvo das ações de comunicação;
- Desenvolver um estilo gráfico coerente, claro, personalizado e aplicável a todos os materiais comunicacionais.

A Divulgação e Comunicação deverá assentar na seguinte estrutura:

- Elaboração de folhetos expondo os objetivos e os programas das várias ações e projetos previstos na ORU, bem como a sua respetiva calendarização e montantes de investimento, procurando envolver e mobilizar os diversos stakeholders e a população em geral.
- Website do Município - este deve assumir-se como o principal meio de comunicação, no qual deverá constar a ARU/ORU, bem como toda a informação relativa à implementação das várias ações e projetos;
- Publicação de notas de imprensa nos jornais locais e regionais;
- Exibição na Pombal TV de conteúdos comunicacionais relevantes.

#### 4.7 Quadro de Apoios e Incentivos

De acordo com o disposto na alínea f) do artigo 33.º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto, com a definição de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, fica o município obrigado à aprovação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários.

Assim, de acordo com o já aprovado pela Assembleia Municipal aquando da delimitação da ARU, considera-se que será de manter o mesmo quadro de apoios e incentivos financeiros, conforme tabelas seguintes:

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

<b>IMI</b>	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b>            PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO            - fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.  <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>            PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DA FACHADA            - ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. <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>            PARA PRÉDIOS ARRENDADOS (CUMULATIVO)  <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>            PARA IMÓVEIS DEGRADADOS            Serão considerados imóveis degradados, os imóveis com um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente.  <b>(ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
<b>IMT</b>	<p><b>ISENÇÃO PARCIAL DE 80%</b>            NA 1ª TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE  <b>(ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*</b></p>

\* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71.º do EBF, as obras a efectuar terão obrigatoriamente que obter um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Sendo que para o efeito são realizadas duas visitas técnicas, de forma a aferir o nível de conservação antes e depois das obras, 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>	<b>Nível 5</b>	Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
<b>Bom</b>	<b>Nível 4</b>	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
<b>Médio</b>	<b>Nível 3</b>	- 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>	<b>Nível 2</b>	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Péssimo</b>	<b>Nível 1</b>	- 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.

## TAXAS MUNICIPAIS

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

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais.

## OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

Para usufruir da taxa reduzida do IVA, é necessário o imóvel localizar-se em área de reabilitação, assim como, realizar um contrato de empreitada com a empresa responsável pela execução das obras.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Sendo que serão concedidos após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

#### 4.7.1 PROCEDIMENTOS E INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA

Para a atribuição dos benefícios fiscais, anteriormente enumerados define-se previamente o tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o estipulado no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro).

#### **OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO, nos termos do disciplinado no artigo 6.º do RJUE:**

- **Obras de conservação**
- **Obras de alteração** no interior ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, da altura da edificação, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou cobertura.

#### **OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO**

##### **LICENÇA ADMINISTRATIVA - de acordo com o n.º2, artigo 4.º do RJUE:**

- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação** - Imóveis localizados em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
- **Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição** – Imóveis classificados ou em vias de classificação, de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação ou de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- **Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição** – Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- **Obras de reconstrução** das quais resulte o aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- **Obras de demolição** das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- **Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição** - Imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação específica sobre estas matérias;



**COMUNICAÇÃO PRÉVIA - de acordo com o n.º4, artigo 4.º do RJUE:**

- **Obras de reconstrução** das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- **Obras de construção, de alteração ou ampliação** em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação** em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.
- **Autorização de utilização** das edificações ou suas frações, bem como as **alterações de utilização** das mesmas.

4.7.2 INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA

**CANDIDATURA REABILITAÇÃO URBANA / BENEFÍCIOS FISCAIS**

**Instrução:**

- Documentos de identificação do requerente;
- Caderneta predial;
- Planta de localização.

**Para os edifícios em regime de arrendamento deve ainda apresentar:**

- Contrato de arrendamento;
- Autorização do proprietário (caso seja o inquilino a requerer a candidatura).

**Para os edifícios em propriedade horizontal deve ainda apresentar:**

- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Cópia da acta de deliberação da Assembleia de condóminos que tenha determinado a realização de obras.

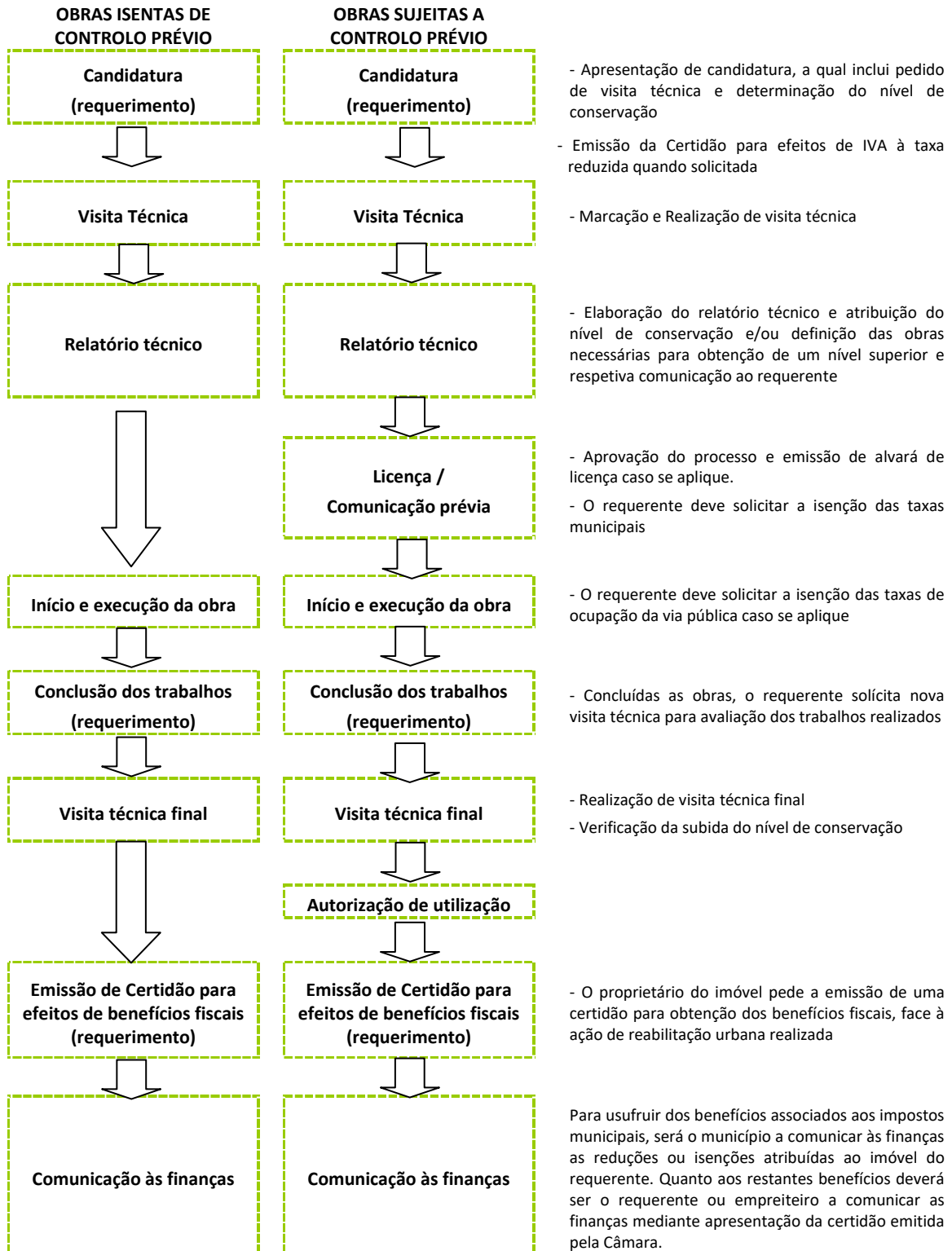


## **OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO OU SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO**

Preenchimento do requerimento Reabilitação Urbana/Benefícios Fiscais, o qual inclui o pedido de visita técnica, referenciando no requerimento o número de processo associado ao pedido de obras.

A instrução do processo de obras é efetuada mediante o procedimento aplicável, Licença ou Comunicação Prévia, em função da obra a executar, de acordo os elementos constantes no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) e na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

### 4.7.3 FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DA CANDIDATURA



#### 4.8 Investimento e Financiamento

A Operação de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objectivos estratégicos definidos para Pombal e, em particular, para a área de intervenção. A concretização desses objectivos depende da mobilização de recursos e atores, públicos e privados, de que fazem parte não apenas as operações candidatas ao PEDU, bem como um conjunto de operações de iniciativa pública a financiar junto de outras fontes, e operações de iniciativa privada que podem ser financiadas através do instrumento financeiro próprio deste programa do PO centro.

A ORU tem como principal enfoque a reabilitação do edificado, centrando-se na intervenção dos particulares (proprietários dos imóveis), contando com o apoio da entidade gestora (Município). Neste contexto, o Município deverá contribuir para que as intervenções no edificado sejam desenvolvidas em articulação com as intervenções no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos.

Assim, o município definiu diferentes níveis de intervenção, possibilitando quantificar um valor global de investimento necessário para que o parque edificado da área de intervenção venha a ter todos os edifícios em bom estado de conservação. Esta estimativa é a base para o montante definido no Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana.

Intervenções Privadas

	Intervenções	Valor Global (estimativa)	Instrumento Financeiro	FEDER a alocar
1.a	Reabilitação e conservação do edificado (IFRRU)	17.570.000,00€	1.500.000,00 €	500.000,00€

A ORU enquadra operações financiadas pelo fundo (FEDER) através do Programa Operacional do Centro 2020, cuja importância não pode ser avaliada isoladamente, devendo ser articulada com as restantes operações previstas para área de intervenção. Assim, importa realçar a complementaridade das intervenções, o seu grau de maturidade elevado e a sua operacionalização, que assenta numa parceria sólida entre os vários parceiros, públicos e privados.

Intervenções Públicas		Intervenções	Valor Global	FEDER	Município
<b>2. Valorização do espaço público e mobilidade</b>	2.a	Requalificação da zona de interface de transportes	950.000,00 €	807.500,00 €	142.500,00 €
	2.b	Requalificação Urbana da Várzea	1.352.005,80 €	1.149.204,93 €	202.800,87 €
	2.c	Requalificação do Jardim do Cardal	215.180,00 €	182.903,00 €	32.277,00 €
	2.d	Requalificação do Jardim das Laranjeiras	140.000,00 €	119.000,00 €	21.000,00 €
	2.e	Requalificação da rua Maria Justina Varela	296.800,00 €	-	296.800,00 €
	2.f	Requalificação do corredor ribeirinho, margem esquerda do rio Arunca	300.000,00 €	255.000,00 €	45.000,00 €
	2.g	Requalificação da rua de Leiria e espaço envolvente	141.760,35 €	120.496,30 €	21.264,05 €
	2.h	Requalificação da rua Mancha Pé	53.156,32 €	45.182,87 €	7.973,45 €
	2.i	Criação de espaço público na rua Carlos Alberto Mota Pinto	48.715,68 €	41.408,33 €	7.307,35 €
	2.j	Requalificação do espaço público envolvente ao Convento do Carmo	106.000,00 €	90.100,00 €	15.900,00 €
	2.k	Requalificação da avenida Heróis do Ultramar*	848.000,00 €	*187.000,00 €	661.000,00 €
	2.l	Requalificação da frente ribeirinha na zona desportiva	70.269,02 €	59.728,67 €	10.540,35 €
	2.m	Requalificação da rua Dr. Cústodio Freire	190.000,00 €	161.500,00 €	28.500,00 €
	<b>3. Dinamização de serviços e potenciação de equipamentos</b>	3.a	Reabilitação da Casa Varela	696.401,42 €	591.941,21 €
3.b		Reabilitação da Casa Carlos Alberto Mota Pinto	700.000,00 €	595.000,00 €	105.000,00 €
3.c		Reabilitação do Jardim de Infância e Escola Primária de Pombal**	2.161.648,27 €	1.428.875,40 €	732.772,87 €
3.d		Reabilitação da Escola Básica Conde Castelo Melhor	742.000,00 €		A candidatar
3.e		Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	190.800,00 €		A candidatar
3.f		Reabilitação das Piscinas Municipais	742.000,00€		A candidatar
3.g		Reabilitação da Casa Agorreta (Loja do cidadão)	472.899,64 €	401.964,69 €	70.934,95 €
<b>4. Promoção do centro histórico e salvaguarda do património</b>	4.a	Projeto Animação do Centro Histórico	61.500,00 €	-	61.500,00 €
<b>5. Revitalização do tecido económico</b>	5.b	Programa "Porta Aberta"	61.500,00 €	-	61.500,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>10.540.636,50 €</b>	<b>6.236.805,40 €</b>	<b>2.629.031,10 €</b>

\*A intervenção é somente financiada pelo FEDER na área do centro histórico.

\*\*Esta intervenção é financiada por outro eixo

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Planta da Área de Intervenção	7
Figura 2 – Edifício dos Paços do Concelho	8
Figura 3 – Praça Marquês de Pombal	9
Figura 4 – Largo do Cinema	10
Figura 5 – Largo do 25 de Abril e Avenida Heróis do Ultramar	11
Figura 6 – Mapa do Património Classificado e Referenciado	14
Figura 7 – Parcerias para a Regeneração Urbana	16
Figura 8 – Castelo de Pombal	17
Figura 9 – Ponte D. Maria	18
Figura 10 – Evolução da população residente na ARU da cidade de Pombal entre 2001 e 2011	19
Figura 11 – Forma de ocupação dos alojamentos existentes	20
Figura 12 – Composição das famílias clássicas	21
Figura 13 – Número de pisos dos edifícios existentes	22
Figura 14 – Dimensão das reparações necessárias nos edifícios existentes	22
Figura 15 – Setor de atividade da população empregada residente	23
Figura 16 – Principais eixos rodoviários e ferroviários	25
Figura 17 – Iniciativa de animação no centro histórico da cidade de Pombal	30
Figura 18 – mapa síntese dos projetos previstos na área de intervenção	41

## **ANEXOS**

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



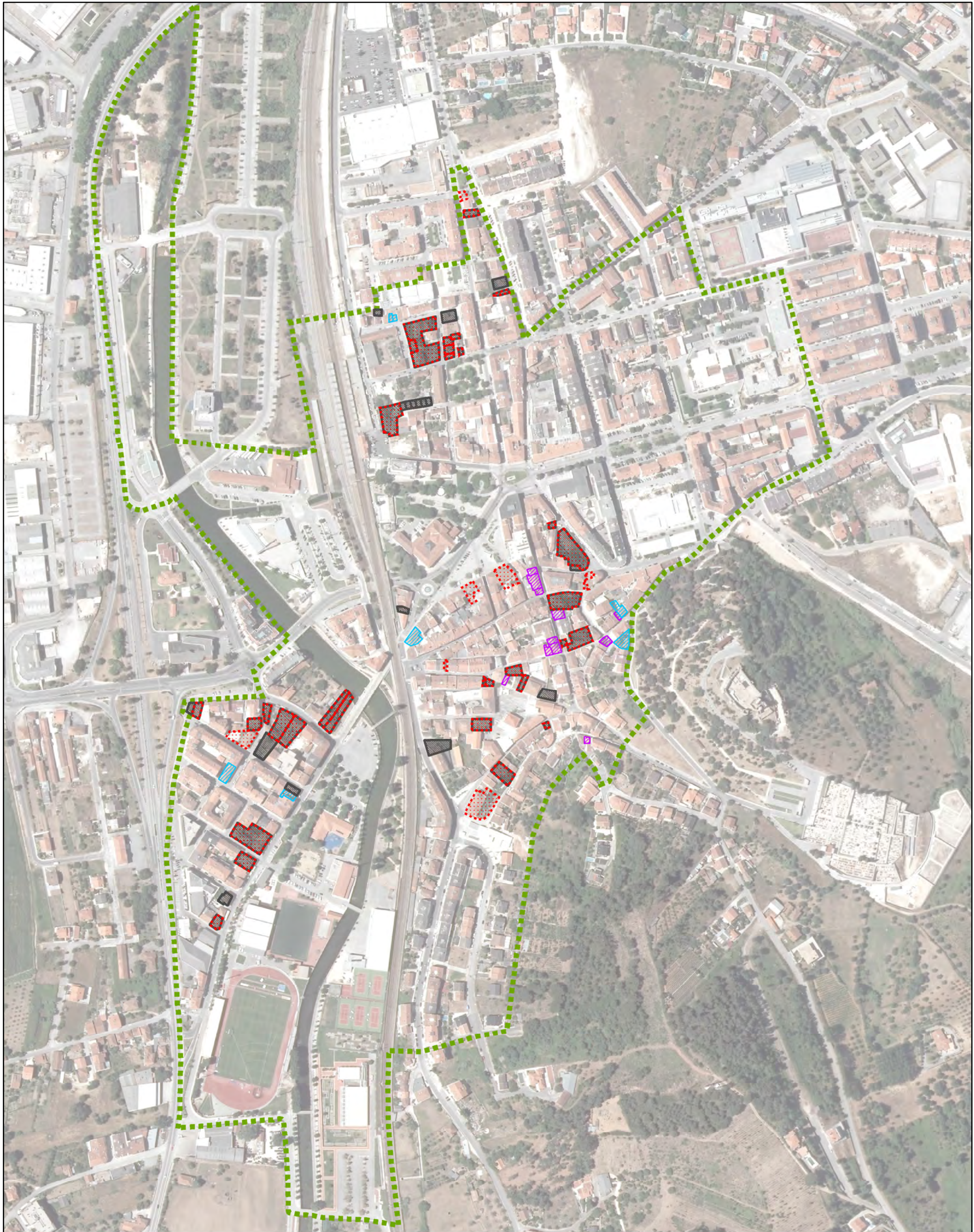
1:5.000




Área de Intervenção


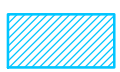


MAPA DE DELIMITAÇÃO - ARU / ORU





 ARU da Zona Central da Cidade de Pombal

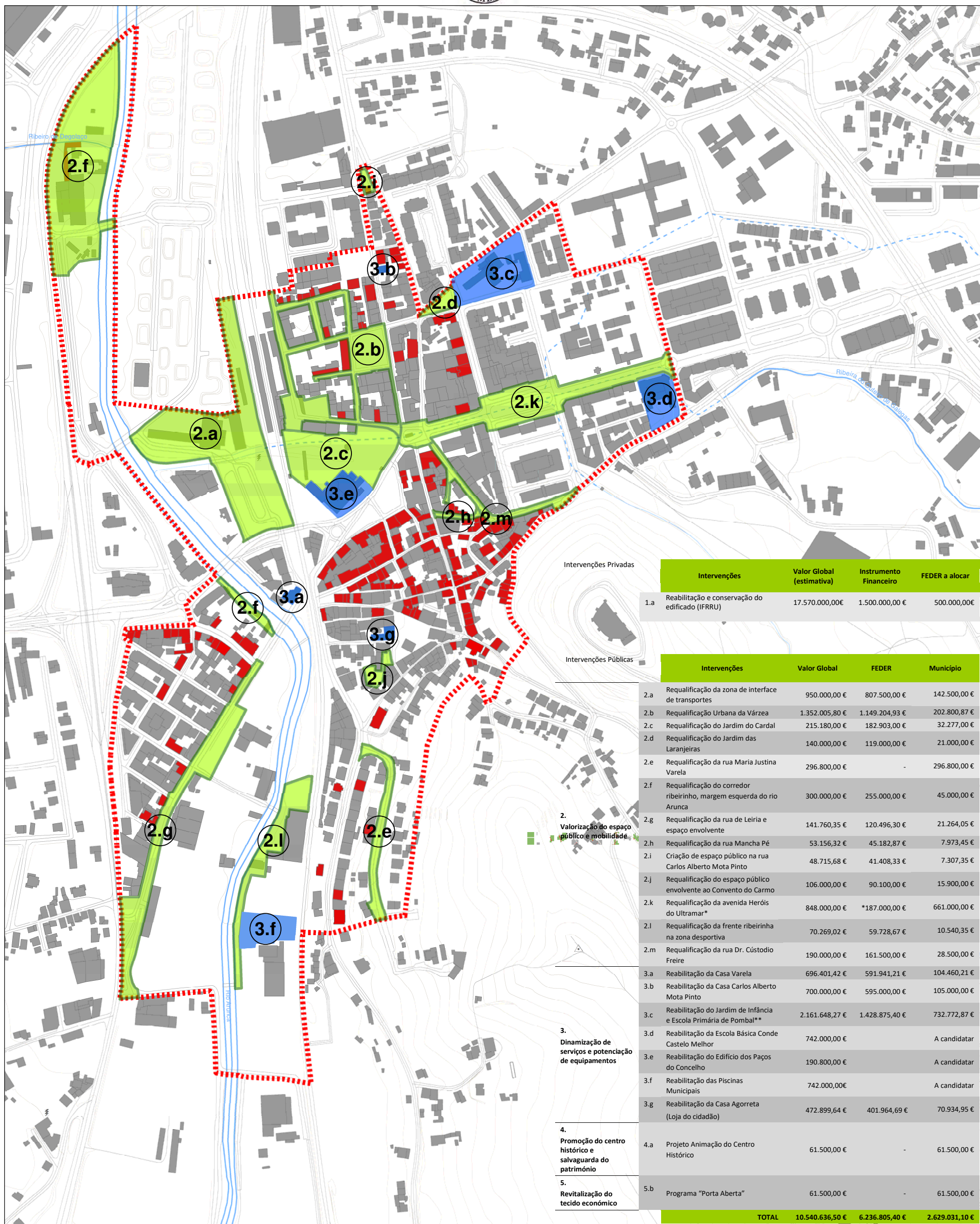
### Imóveis degradados

- |  |   |
|--|---|
|  Agravamento da taxa de IMI de 2017 |  Imóveis em Reabilitação ou com Projeto    |
|  Agravamento da taxa de IMI de 2016 |  Imóveis sem identificação do proprietário |



0 25 50 m

## PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS



Intervenções Privadas				
Intervenções	Valor Global (estimativa)	Instrumento Financeiro	FEDER a alocar	
1.a	Reabilitação e conservação do edificado (IFRRU)	17.570.000,00€	1.500.000,00 €	500.000,00€

Intervenções Públicas				
Intervenções	Valor Global	FEDER	Município	
2.a	Requalificação da zona de interface de transportes	950.000,00 €	807.500,00 €	142.500,00 €
2.b	Requalificação Urbana da Várzea	1.352.005,80 €	1.149.204,93 €	202.800,87 €
2.c	Requalificação do Jardim do Cardal	215.180,00 €	182.903,00 €	32.277,00 €
2.d	Requalificação do Jardim das Laranjeiras	140.000,00 €	119.000,00 €	21.000,00 €
2.e	Requalificação da rua Maria Justina Varela	296.800,00 €	-	296.800,00 €
2.f	Requalificação do corredor ribeirinho, margem esquerda do rio Arunca	300.000,00 €	255.000,00 €	45.000,00 €
2.g	Requalificação da rua de Leiria e espaço envolvente	141.760,35 €	120.496,30 €	21.264,05 €
2.h	Requalificação da rua Mancha Pé	53.156,32 €	45.182,87 €	7.973,45 €
2.i	Criação de espaço público na rua Carlos Alberto Mota Pinto	48.715,68 €	41.408,33 €	7.307,35 €
2.j	Requalificação do espaço público envolvente ao Convento do Carmo	106.000,00 €	90.100,00 €	15.900,00 €
2.k	Requalificação da avenida Heróis do Ultramar*	848.000,00 €	*187.000,00 €	661.000,00 €
2.l	Requalificação da frente ribeirinha na zona desportiva	70.269,02 €	59.728,67 €	10.540,35 €
2.m	Requalificação da rua Dr. Custódio Freire	190.000,00 €	161.500,00 €	28.500,00 €
3.a	Reabilitação da Casa Varela	696.401,42 €	591.941,21 €	104.460,21 €
3.b	Reabilitação da Casa Carlos Alberto Mota Pinto	700.000,00 €	595.000,00 €	105.000,00 €
3.c	Reabilitação do Jardim de Infância e Escola Primária de Pombal**	2.161.648,27 €	1.428.875,40 €	732.772,87 €
3.d	Reabilitação da Escola Básica Conde Castelo Melhor	742.000,00 €	-	A candidatar
3.e	Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	190.800,00 €	-	A candidatar
3.f	Reabilitação das Piscinas Municipais	742.000,00€	-	A candidatar
3.g	Reabilitação da Casa Agorreta (Loja do cidadão)	472.899,64 €	401.964,69 €	70.934,95 €
4.	Promoção do centro histórico e salvaguarda do património	61.500,00 €	-	61.500,00 €
5.	Revitalização do tecido económico	61.500,00 €	-	61.500,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>10.540.636,50 €</b>	<b>6.236.805,40 €</b>	<b>2.629.031,10 €</b>

Área de Intervenção - ARU / ORU

**Intervenções**

- 1. Reabilitação e conservação do edificado
- 2. Valorização do espaço público e mobilidade
- 3. Dinamização de serviços e potenciação dos equipamentos



1:5.000

**PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES**

# 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

## Projeto 1.a

### Reabilitação do parque edificado

#### DESCRIÇÃO

Reabilitação do parque edificado, público ou privado em função do estado de conservação.

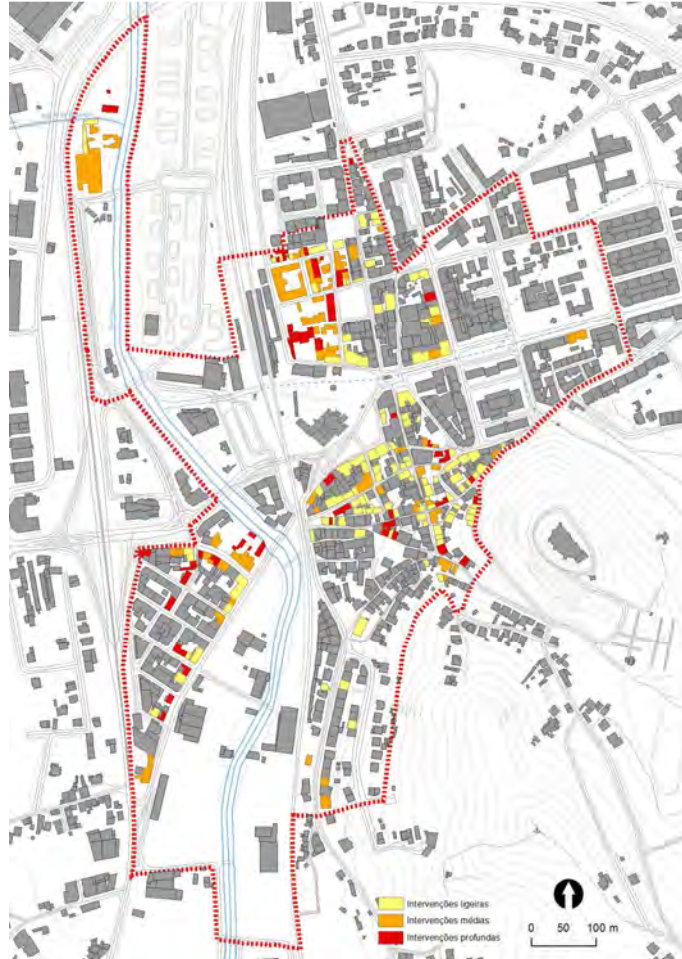
Sendo que são considerados 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

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

**Intervenção média – Nível médio** - 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 ou péssimo** - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou;- Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência /inoperacionalidade de infraestrutura básica.

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



**Intervenção ligeira (109 edifícios) 29606m<sup>2</sup>;**  
**Intervenção média (43 edifícios) 11776m<sup>2</sup>;**  
**Intervenção profunda (49 edifícios) 11564m<sup>2</sup>;**  
 (tendo por base os Censos 2011 e carta base do PDM)

#### INDICADORES

**Total (201 edifícios) 52946m<sup>2</sup>**

#### INVESTIMENTO

**1.500.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**PÚBLICOS e PRIVADOS**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**EM CURSO / 2026**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.a

#### Requalificação da Zona de interface de transportes

##### DESCRIÇÃO

A zona onde se situa a estação de caminhos de ferro da REFER e a central de camionagem assume-se como um local privilegiado para assumir um caráter de zona de interface de transportes, provendo a utilização do transporte coletivo, quer ferroviário, quer rodoviário, e integrando também os modos suaves de transporte.

Para isso, considera-se necessário realizar as seguintes intervenções: (i) requalificação, remodelação e revitalização do edifício da central de camionagem, criando melhores condições para os utilizadores; (ii) demolição de edifícios em avançado estado de degradação na área de intervenção; (iii) requalificação do Largo Salgueiro Maia, contemplando uma zona de Kiss & Ride e um parque de estacionamento nas proximidades, de modo a permitir que os utilizadores possam deixar o seu veículo e utilizar o transporte coletivo; (iv) localização de uma estação de bicicletas nesta zona, assim como de estacionamento para bicicletas pessoais; (v) requalificação das passagens pedonais inferiores à linha de caminho de ferro e seus acessos, criando locais de atravessamento seguros, confortáveis e funcionais, que liguem as duas orlas da linha, dando funcionalidade à zona como zona de interface de transportes;



##### INDICADORES

**4.800m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

**950.000,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**ESTUDO PRÉVIO / 2021**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

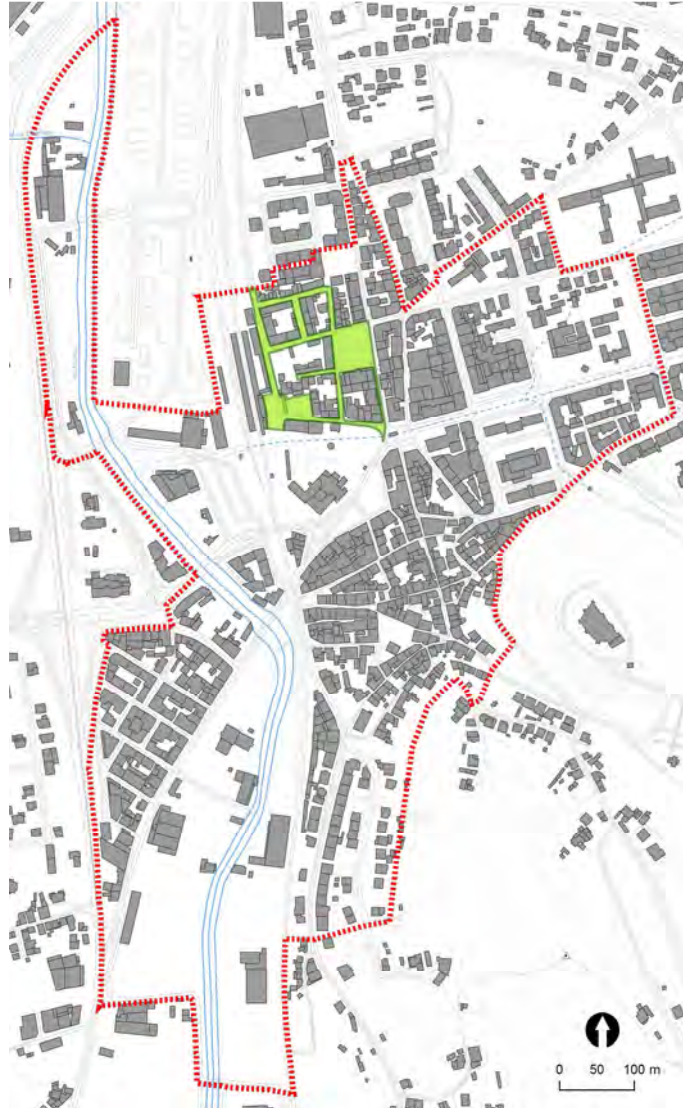
### Projeto 2.b

#### Requalificação Urbana da Várzea

##### DESCRIÇÃO

Esta requalificação dos arruamentos, largos e Jardim da Várzea pretende dotar o espaço público de boas condições mas principalmente fomentar a reabilitação do edificado confinante que se encontra muito debilitado e obsoleto.

O Jardim da Várzea da primeira metade do século XX atravessa, atualmente, um período de descaraterização, e esta proposta visa integrar o jardim na envolvente, facilitando o acesso e travessia no espaço com a recuperação do pavimento. Repensar os lugares de estacionamento existentes no espaço confinante que funcionam como uma moldura e barreira à utilização do espaço e valorizar o espaço verde com a modernização das tipologias de plantação, com vista a uma maior sustentabilidade do espaço bem como uma aposta em mobiliário urbano mais atual e confortável, sem nunca comprometer as características originais do Jardim de *Jacinto de Matos*



INDICADORES  
**10.532m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**1.352.005,80€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**ESTUDO PRÉVIO / 2021**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

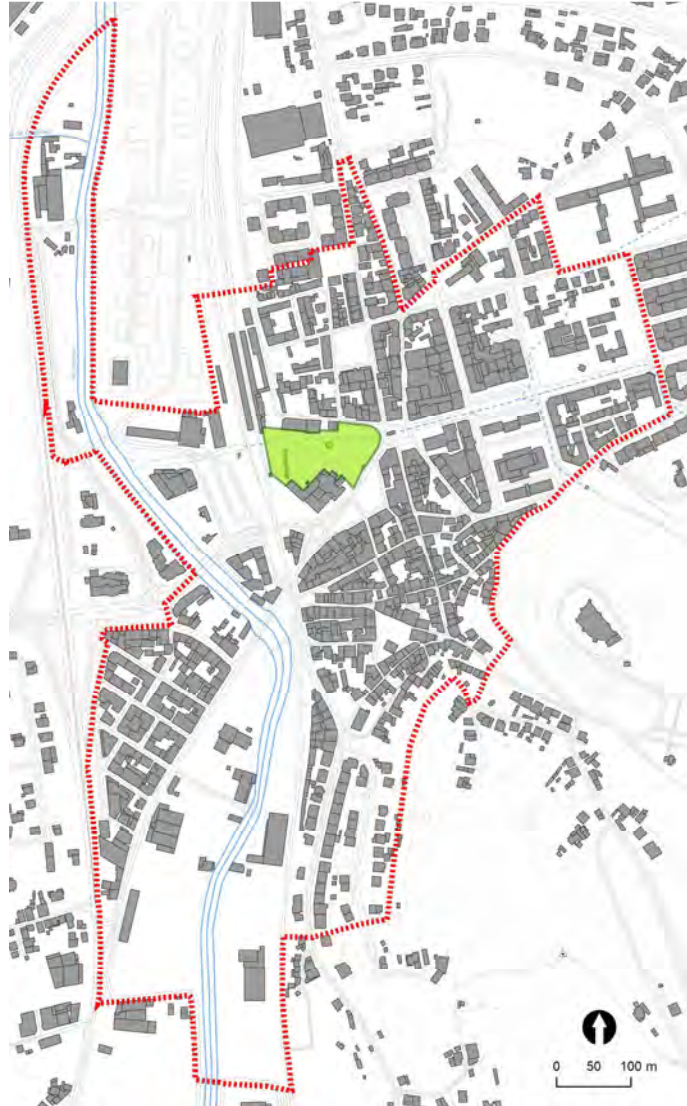
### Projeto 2.c

#### Requalificação do Jardim do Cardal

##### DESCRIÇÃO

O Jardim do Cardal original da primeira metade do século XX, fortemente caracterizado pelos elementos classicistas e vernáculos da época surge, hoje, como o resultado de sobreposições de várias épocas. O seu traçado formal e os resquícios de sebes talhadas e herbáceas anuais manifestam-se ultrapassados para os recursos disponíveis.

Pretende-se com a implementação desta proposta de requalificação do Jardim do Cardal, adequar o jardim às vivências no espaço público, da sociedade atual. Incrementar o interesse pelo espaço de determinadas faixas etárias, nomeadamente introduzir um parque infantil temático relacionado à cidade. Converter o corredor central num espaço amplo, com elementos interativos como jogos de água e suavizar o traçado formal do mesmo, sem nunca comprometer os elementos e demais características originais do seu autor *Jacinto de Matos*. Adicionalmente, propõe-se o incremento da qualidade das plantações, eliminando elementos arbóreos debilitados e comprometidos por questões fitossanitárias e espécies anuais, que exigem demasiados recursos, optando por uma tipologia de plantação mais sustentável e menos exigente



INDICADORES  
**9.400m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**215.180,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**ESTUDO PRÉVIO / 2020**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

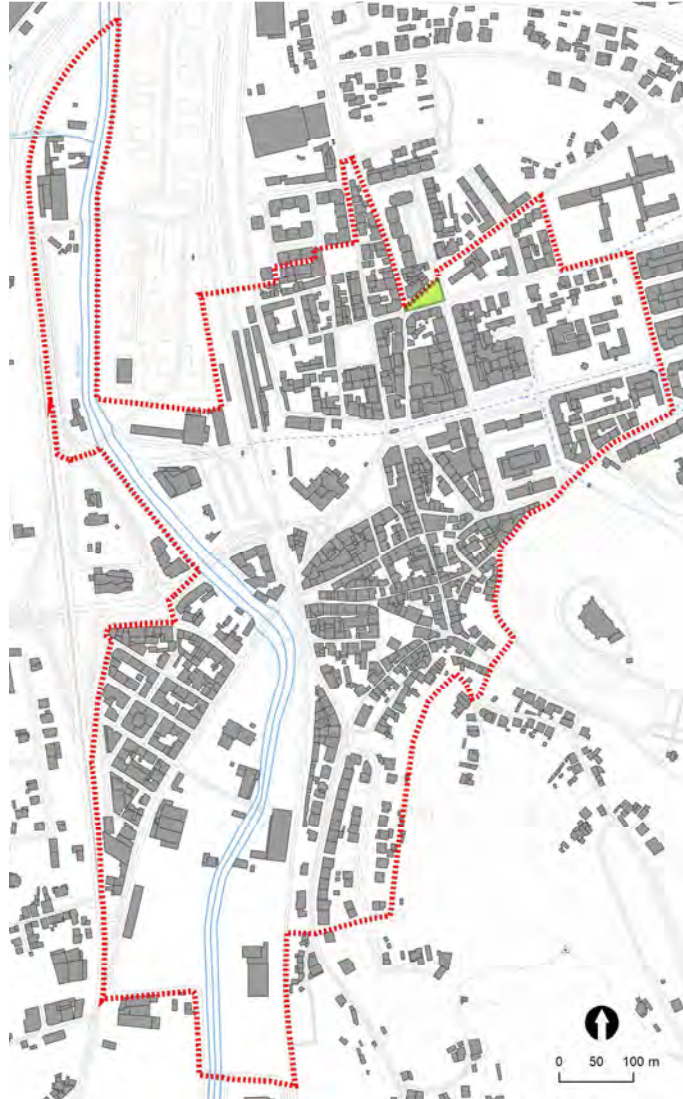
### Projeto 2.d

#### Requalificação do Jardim das Laranjeiras

##### DESCRIÇÃO

O Jardim das Laranjeiras original da segunda metade do século XX, com um traçado formal é composto por vários canteiros relvados recortados e sobrelevados. Considera-se que estes são os principais constrangimentos do local, por constituírem, simultaneamente, uma barreira à travessia pedonal e também o excesso de recursos para a manutenção de um espaço tão pequeno.

Com a implementação da proposta de requalificação do Jardim das Laranjeiras pretende-se criar um espaço não só para estadia mas também para travessia. Adicionalmente pretende-se uma alteração do traçado do espaço, por motivos de facilitação das ações de manutenção bem como por questões de sustentabilidade e acessibilidade atualmente comprometidas pelos lancis sobrelevados no limite dos canteiros



INDICADORES  
**946m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**140.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO / 2019**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.e

#### Requalificação da rua Maria Justina Varela

##### DESCRIÇÃO

Projeto de beneficiação da Rua Maria Justina com vista à melhoria da circulação rodoviária e pedonal e conexão entre arruamentos, incluindo pavimentações e reformulação geral das infraestruturas.



INDICADORES  
**3.541m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**296.800,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO EXECUÇÃO CONCLUÍDO / 2019**



## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.f

#### Requalificação do corredor ribeirinho, margem esquerda do rio Arunca

##### DESCRIÇÃO

No percurso que o rio Arunca desenvolve dentro do perímetro urbano da cidade, verifica-se a existência de dois troços localizados na sua margem esquerda, que se caracterizam pela presença de edifícios degradados assim como do espaço que os envolvente.

Assim, e numa lógica de continuidade das sucessivas intervenções que têm vindo a ser desenvolvidas no corredor ribeirinho, pretende-se requalificar estas áreas, procedendo para o efeito à demolição dos edifícios, criando espaços verdes destinados ao recreio e lazer, devidamente equipados.

Com esta requalificação, pretende-se dar continuidade ao percurso pedonal e ciclável que se desenvolve ao longo do rio, proporcionando à cidade mais um espaço de encontro e vivência, fomentando um ambiente urbano agradável e sadio.



INDICADORES  
**21.000m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**300.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**ESTUDO PRÉVIO / 2021**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.g

#### Requalificação da rua de Leiria e espaço envolvente

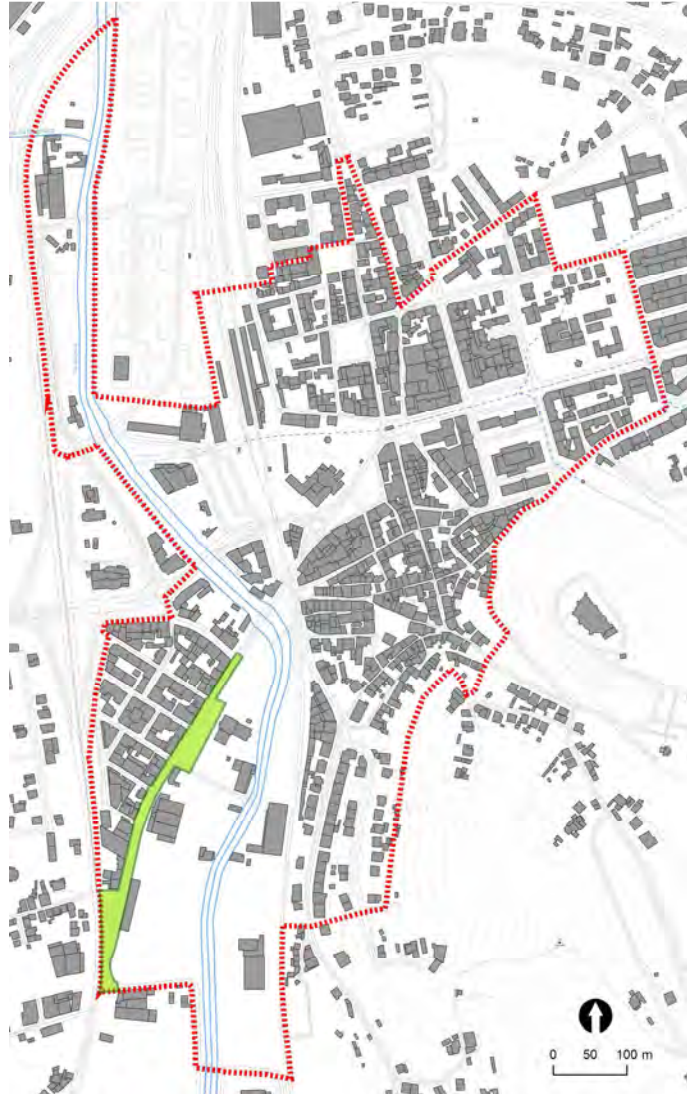
##### DESCRIÇÃO

A rua de Leiria situa-se na parte sul da cidade, na margem esquerda do rio Arunca, sendo uma importante artéria para quem entra na cidade, vinda de sul, já que entronca com o IC2.

Efetua a ligação ao bairro Agorreta, local, onde para além da função residencial, o comércio, serviços e equipamentos se encontram presentes. Por sua vez, é também a arteira que assegura a ligação à zona desportiva da cidade e ao largo onde se realiza a feira semanal.

É assim, uma artéria de utilização elevada, quer a nível pedonal, quer do tráfego motorizado.

Dada a elevada degradação em que se encontram os passeios, suscitando desconforto aos transeuntes, bem como da faixa de rodagem e estacionamentos, importa requalificar a via, dotando-a de boas condições para as várias funções que desempenha.



INDICADORES  
**9.500m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**141.760,35€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**OBRA CONCLUÍDA / 2017**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.h

#### Requalificação da rua Mancha Pé

##### DESCRIÇÃO

Projeto de beneficiação da rua Mancha Pé com vista à melhoria da fluidez automóvel, mobilidade e estacionamento, incluindo pavimentações e reformulação das infraestruturas.



INDICADORES  
**402m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**53.156,32€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**OBRA CONCLUÍDA / 2017**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

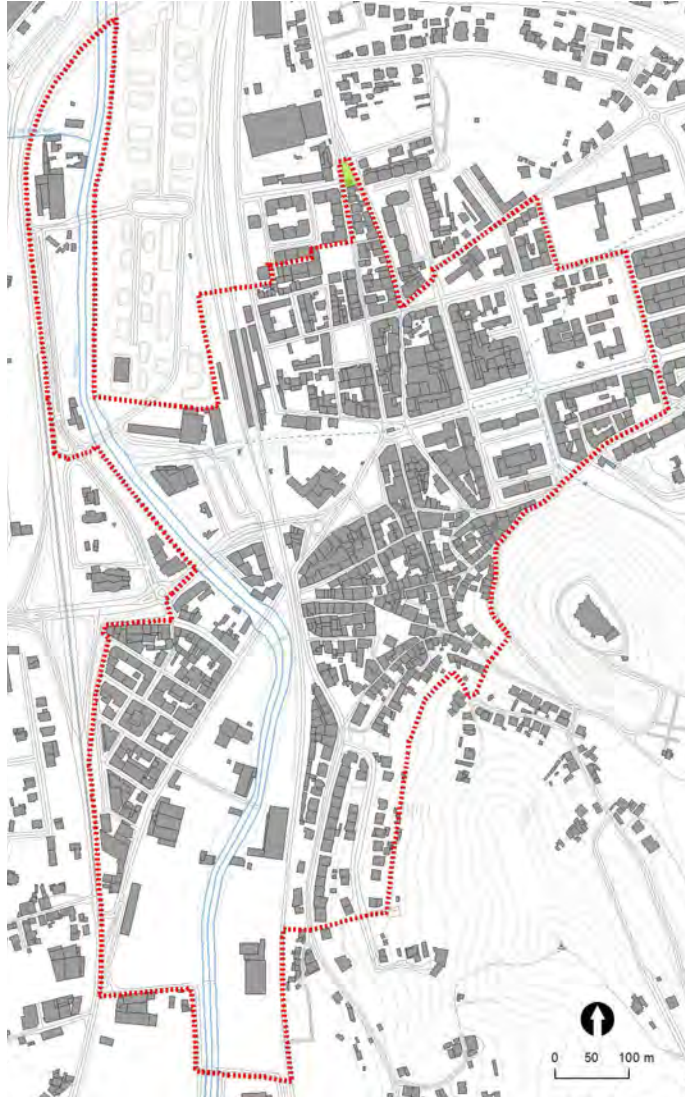
### Projeto 2.i

#### Criação de espaço público na rua Carlos Alberto Mota Pinto

##### DESCRIÇÃO

No gaveto formado pelas ruas Carlos Alberto Mota Pinto e de Santa Lúzia, situa-se uma antiga moradia, com um único piso, em estado de ruínas e cuja implantação interfere com o alinhamento consolidado existente, sendo de todo vantajoso proceder à sua demolição, de modo a permitir o alargamento do passeio, conferindo-lhe o perfil do troço que se desenvolve para sul.

Este espaço adquirirá funções de espaço público destinado à estadia, permitindo o desafogo daquela área da cidade.



INDICADORES  
**382m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**48.715,68€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**OBRA CONCLUÍDA / 2017**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.j

#### Requalificação do espaço público envolvente ao Convento do Carmo

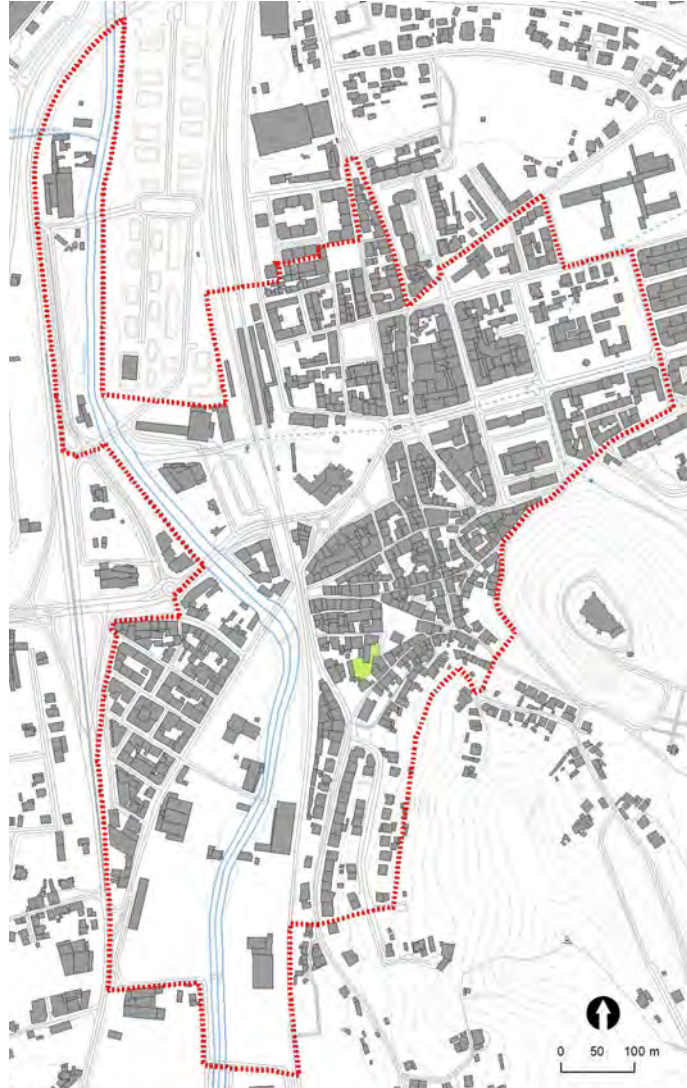
##### DESCRIÇÃO

O município adquiriu recentemente um terreno confinante com o Convento do Carmo, situado no casco histórico da cidade.

Este convento, encontra-se presentemente ocupado com a casa mortuária havendo necessidade de proceder a obras de requalificação e de ampliação deste espaço.

Neste contexto, o edifício será ampliado para o terreno adjacente, já propriedade do município, sendo a restante área destinada a espaço público pedonal e estacionamento.

Com esta intervenção, pretende-se proporcionar o devido desafogo e enquadramento ao edifício do Convento do Carmo, o qual detém interesse arquitetónico relevante, disponibilizando mais área de espaço público requalificado, incluindo lugares de estacionamento de suporte às várias atividades instaladas, nomeadamente à casa mortuária.



INDICADORES  
**817m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**106.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**ESTUDO PRÉVIO / 2020**

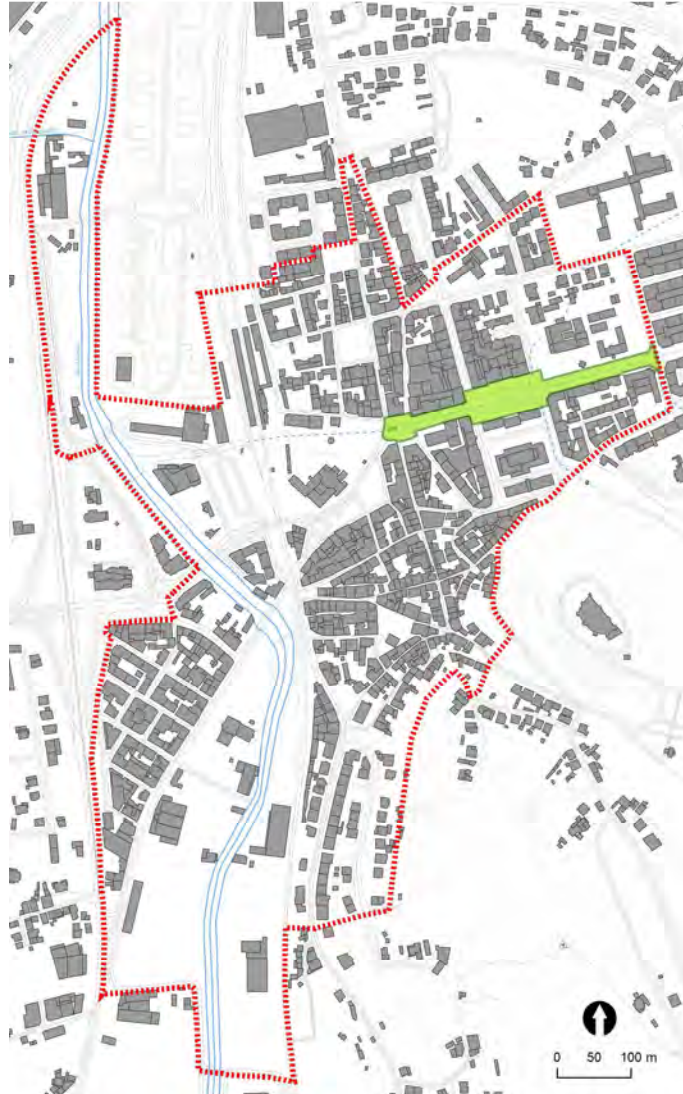
## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.k

#### Requalificação da avenida Heróis do Ultramar

#### DESCRIÇÃO

Projeto de beneficiação deste troço da avenida com vista a melhorar a fluidez do tráfego, a acessibilidade pedonal e o estacionamento, bem como a instalação de duas paragens da rede de transportes urbanos pombus, incluindo pavimentações e reformulação das infraestruturas. Sendo também reabilitado o largo 25 de Abril incluindo reformulação da geometria do largo, implantação de instalação semafórica, pavimentações e reformulação parcial das infraestruturas.



INDICADORES  
**11.200m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**848.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**ESTUDO PRÉVIO / 2023**

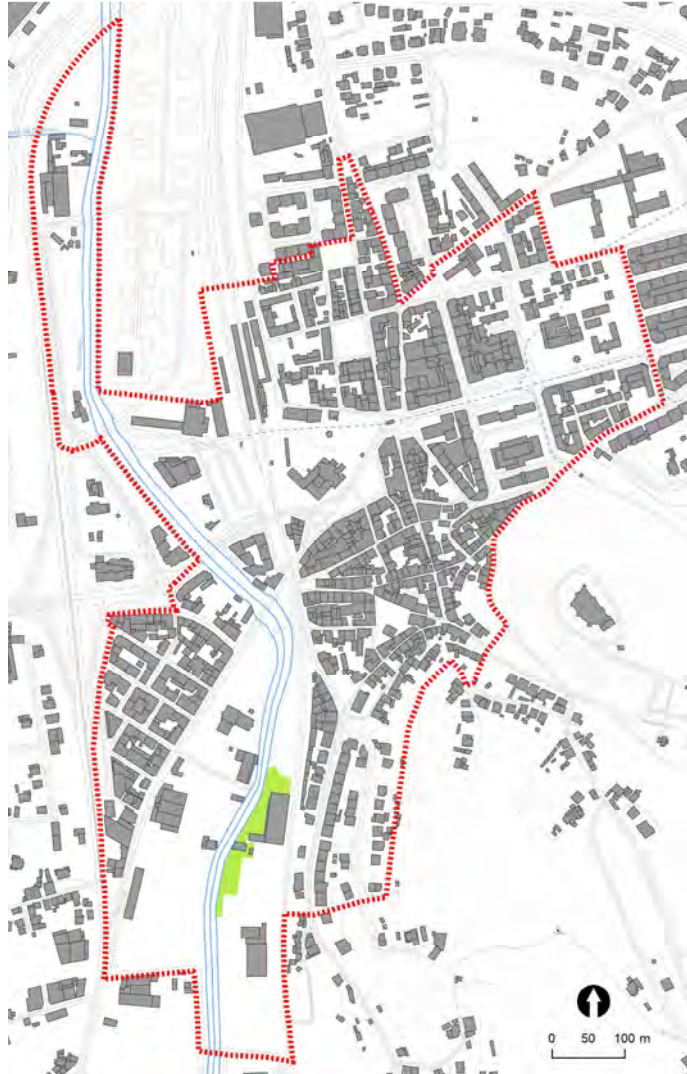
## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.1

#### Requalificação da frente ribeirinha na zona desportiva

##### DESCRIÇÃO

Projeto de beneficiação do troço da margem e terrenos adjacentes entre o Jardim do Arunca e a Piscina Municipal no seguimento da demolição das antigas instalações do clube de ténis de Pombal. Este projeto consiste na beneficiação dos espaços exteriores ao club de ténis e compreende pavimentações e reformulação das infraestruturas existentes



INDICADORES  
**4.800m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**70.269,02,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**OBRA CONCLUÍDA / 2017**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.m

#### Requalificação da rua Dr. Custódio Freire

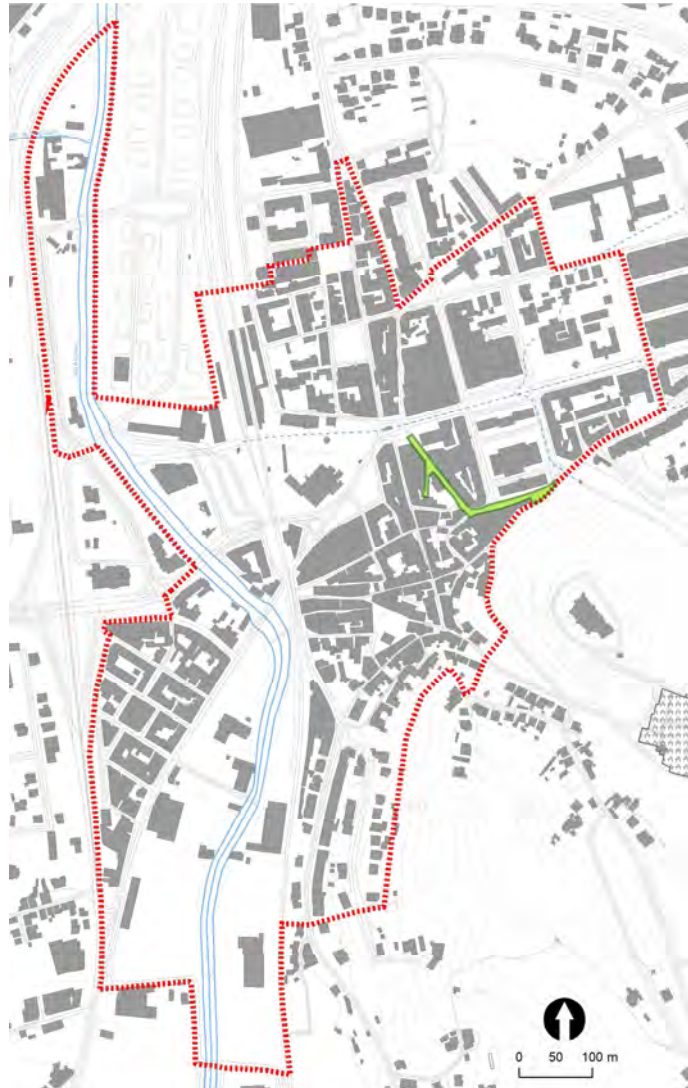
#### DESCRIÇÃO

Este projeto surge no seguimento do processo de requalificação do Centro Histórico da cidade de Pombal, integrando-se na Área de Reabilitação Urbana delimitada para esta zona.

Tem como orientação programática, a criação de melhores condições para a circulação e estacionamento de veículos e circulação e estadia de pessoas. A intervenção foi condicionada pelas características do tecido urbano nesta zona, que em alguns arruamentos não permite a existência de 2 sentidos de circulação nem passeios pedonais com dimensões adequadas.

Em termos de opções gerais de projeto refira-se a alteração da circulação rodoviária na Rua Custódio Freire com inversão do sentido de circulação, a adopção dos materiais utilizados no projeto base de regeneração urbana que teve lugar na zona histórica, a melhoria da fluidez e segurança da circulação automóvel, melhoria das condições para a circulação e estadia de peões, melhoria das infraestruturas existentes, e a maximização da arborização das ruas.

Com a execução deste projeto, pretende-se ainda potenciar e promover a reabilitação do tecido edificado existente nas imediações deste eixo viário.



INDICADORES  
**2.340m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**190.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO / 2019**



### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.a Reabilitação da Casa Varela

##### DESCRIÇÃO

Edifício emblemático da cidade, projetado pelo famoso arquiteto Ernesto Korrodi, denominado de "Casa Varela", em que o município pretende dotar de novas valências através da sua reabilitação e reconversão num equipamento tecnológico, cultural e artístico, para a criação de ambientes urbanos dinamizadores da criatividade, do networking, do co-work e da inovação social.

O edifício será totalmente recuperado, tendo sido já realizado a reabilitação das fachadas, caixilharias e cobertura.



INDICADORES  
**1.156m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**696.401,42€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**OBRA EM EXECUÇÃO / 2018**

### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.b

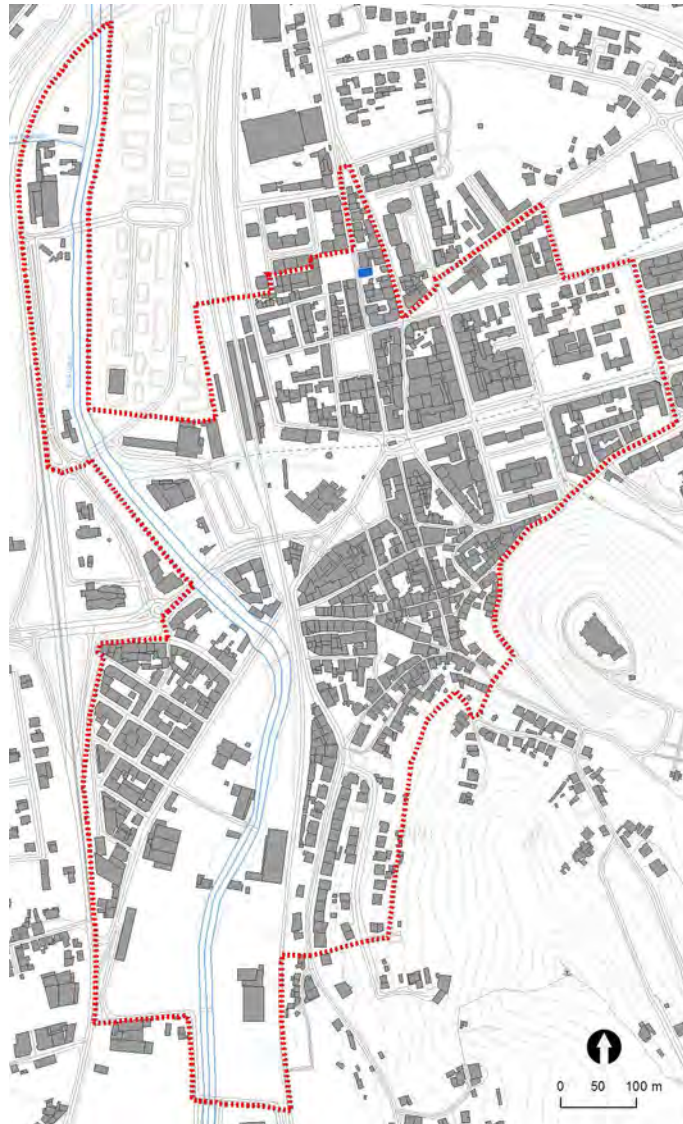
#### Reabilitação da Casa Carlos Alberto Mota Pinto

##### DESCRIÇÃO

O “Centro de Inovação Social” corresponde à Requalificação e Ampliação da casa onde viveu Carlos Alberto Mota Pinto, na Rua Professor Carlos Alberto Mota Pinto, na cidade de Pombal.

A casa em ruínas não apresenta características arquitectónicas especiais que justifiquem a sua recuperação a partir do estado actual, uma edificação que apresenta danos estruturais irreversíveis, assim como não tem condições nem área suficiente para poder ser adaptada e simplesmente à função pretendida. Foi manifesta a intenção de manter de forma clara a memória da casa, do que resultou o estudo de fachada e a abordagem volumétrica do edifício, considerando sempre a envolvente e a sua adequada inserção urbana.

O novo edifício terá três pisos acima do solo, com pé-direito adequado ao uso, e um piso abaixo do solo para funções de apoio. Tecnicamente, o novo edifício será dotado de infra-estruturas apropriadas ao uso pretendido.



INDICADORES  
**775m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**700.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO CONCLUÍDO / 2021**

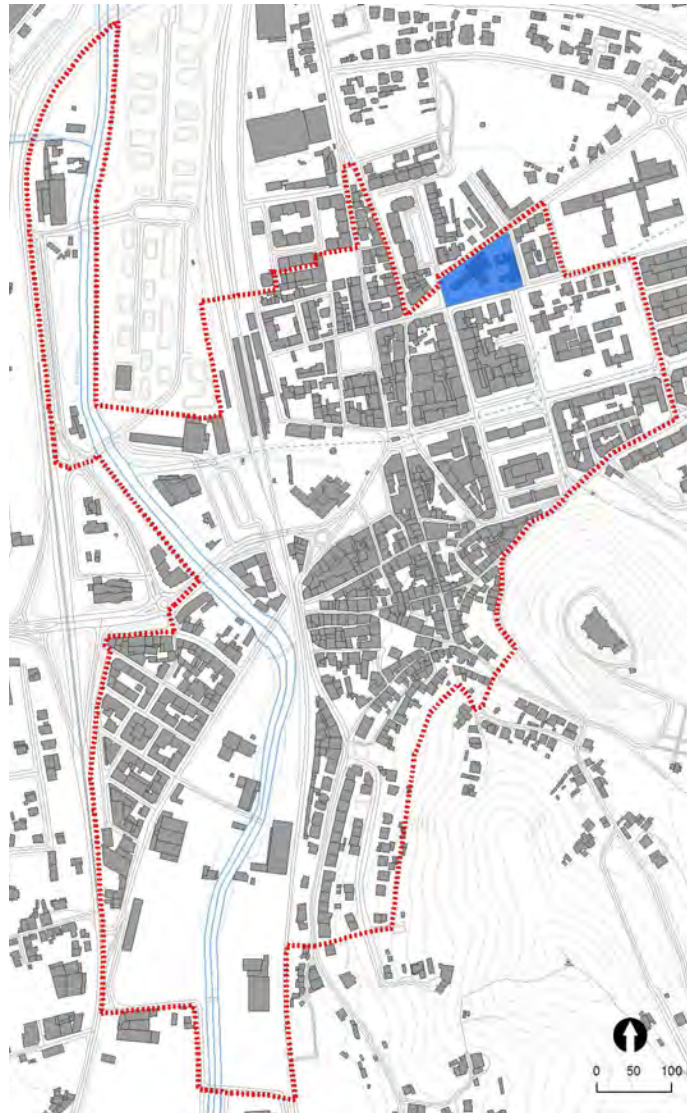
### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.c

#### Reabilitação do Jardim de Infância e Escola Primária de Pombal (Centro Escolar)

##### DESCRIÇÃO

Este projeto passa pela total reabilitação da Escola Primária de Pombal, e demolição do atual Ji para construção de um novo, com um pequeno ginásio anexo, que sirva não só as duas valências mas também a população de Pombal em horário pós-laboral. Na reabilitação pretende-se uma integração total entre o edifício novo e o existente tanto a nível volumétrico, como a nível de materiais e funcionamento, para que estas duas intervenções culminem num edifício “UNO” coeso e não retalhado nem enxertado, em que o novo e o velho coexistem perfeitamente. Consegue-se assim que estas duas valências de ensino partilhem a mesma rede de infraestruturas e de recursos humanos. Pretende-se a criação de seis salas EB1 na parte a reabilitar, e na parte “nova” a ampliar, de Ji a criação de quatro salas, um ginásio, um refeitório, biblioteca e sala de informática, 2 salas de artes, 2 salas polivalentes, recreios exteriores, e uma zona administrativa.



INDICADORES  
**4.606m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**2.161.648,27€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**OBRA CONCLUÍDA / 2017**

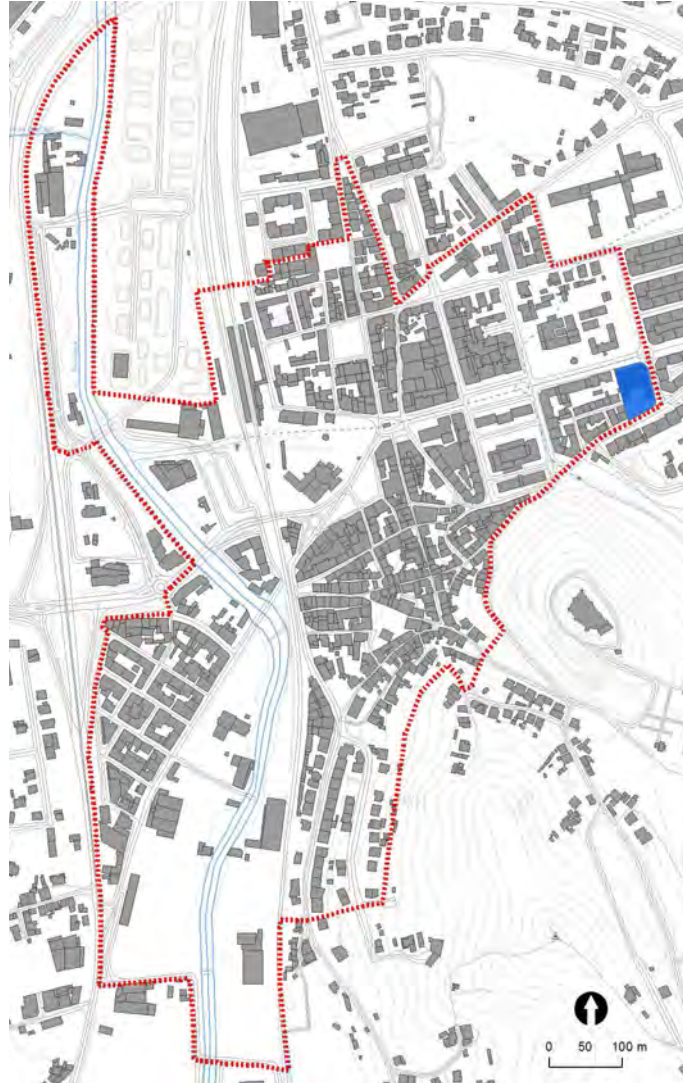
### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.d

#### Reabilitação da Escola Básica Conde Castelo Melhor

##### DESCRIÇÃO

Este projeto visa a reabilitação do edificado, nomeadamente ao nível da fachada e cobertura, bem como ao espaço de recreio.



INDICADORES  
**3.000m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**742.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**EM ESTUDO / 2024**

### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.e

#### Reabilitação do Edifício dos Paços de Concelho

##### DESCRIÇÃO

O convento de Santo António é actualmente o edifício dos paços do concelho do Município de Pombal. O edifício actual pouco tem a ver com o convento do século XVIII, que ao longo da história teve diversas funções e múltiplas ocupações, onde a construção inicial terá sido um edifício fechado ao mundo exterior por altos muros, é hoje um edifício público aberto à população.

Diversas obras de ampliação, reconstrução e reabilitação moldaram a forma inicial do imóvel aos diversos usos e às necessidades dos ocupantes, chegando até ao presente o resultado das intervenções individuais e ocasionais, misturando-se o legado histórico com as intervenções dos variados ocupantes.

O projecto consiste na reabilitação do edifício, nomeadamente no telhado, reparação e renovação de fachadas, substituição de caixilharia e portas, e adaptação às normas de acessibilidade.

Este tipo de acesso não responde às necessidades actuais em termos de mobilidade condicionada, pelo que se pretende a instalação de um elevador que responda a diversos quesitos e preocupações funcionais e estéticas. Também se pretende dotar o edifício de instalações sanitárias para pessoas com mobilidade condicionada.



INDICADORES  
**3.210m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**190.800,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**EM EXECUÇÃO/ 2019**

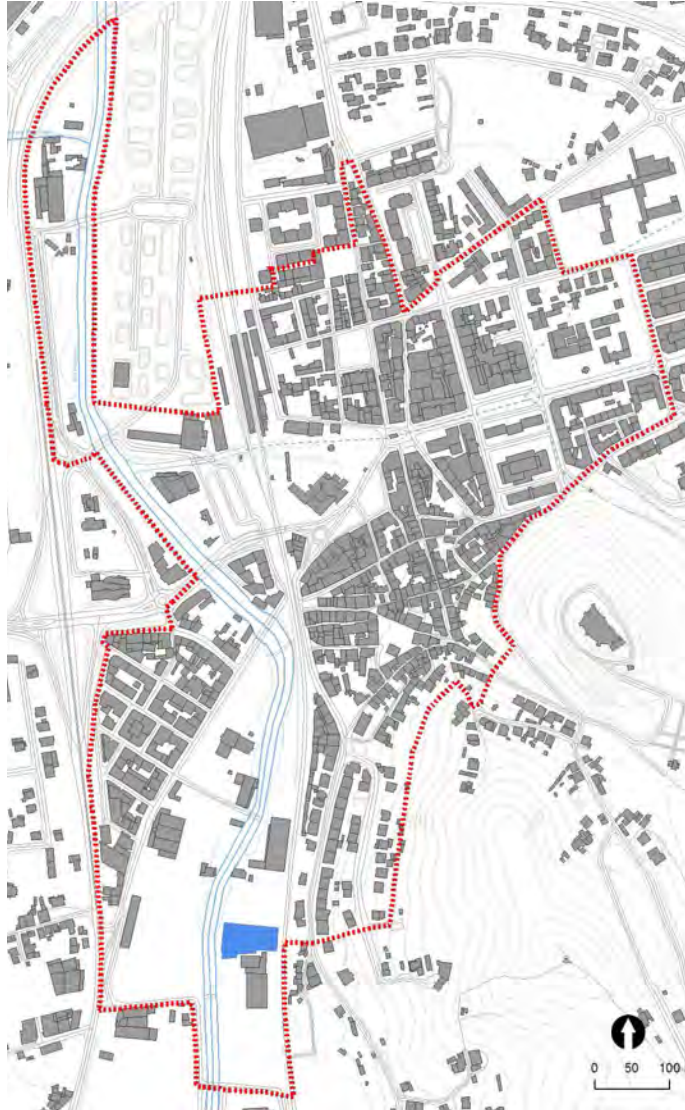
### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.f Reabilitação das Piscinas Municipais

##### DESCRIÇÃO

Este Projeto pretende dotar as Piscinas municipais Cobertas de uma piscina pública municipal ao ar livre incluindo todas as infraestruturas, nomeadamente:

- Tanque principal que engloba várias profundidades (convencional, familiar, infantil);
- Chapinheiro para os mais jovens;
- Zona circundante para repouso com zonas ajardinadas com sombreamento e zonas pavimentadas;
- Vestiários e Instalações Sanitárias separadas por sexos;
- Zona de apoio com bar e controlo de acessos;
- Dissimuladores verticais ajardinados para cobertura de muros contíguos da CP;
- Vedação exterior para limitação de acessos.



INDICADORES  
**3.150m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**742.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO / 2020**

### 3. DINAMIZAÇÃO DE SERVIÇOS E POTENCIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

#### Projeto 3.g

#### Reabilitação da Casa Agorreta (loja do cidadão)

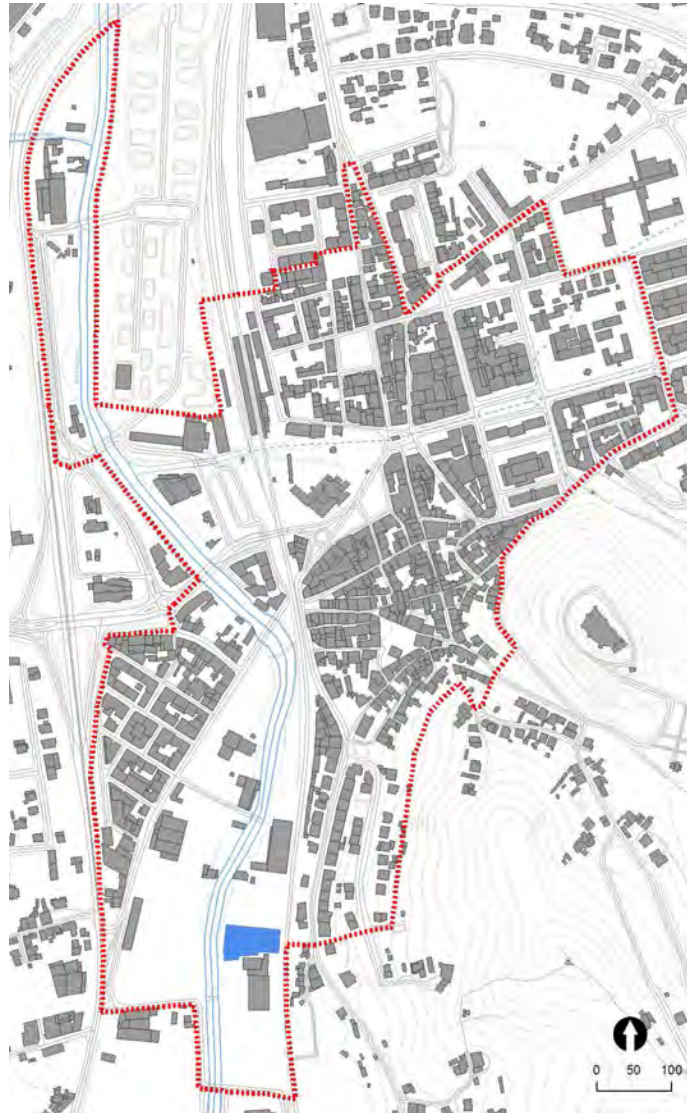
##### DESCRIÇÃO

A casa Agorreta, edifício onde funcionava o serviço das finanças de Pombal, situa-se no Centro Histórico, designadamente na Praça Marquês de Pombal, sendo servido a sul pela Rua do Cais.

A Reabilitação deste edifício denominado de Casa Agorreta tem como objectivo a intervenção e reformulação dos espaços internos, de forma a adequá-lo às novas exigências programáticas de uma futura Loja de Cidadão, albergando os seguintes serviços:

o Espaço Cidadão, o Instituto Emprego Formação Profissional, a Segurança Social, a Ação Social e o Serviço Verificação Incapacidades.

A intervenção consiste na conservação das fachadas e cobertura, bem como, na reformulação da zona de entrada do edifício, dotando-o de um elevador, e na organização funcional de forma a corresponder ao programa estipulado.



INDICADORES  
**1.456m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**472.899,64€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO / 2019**

## 4. PROMOÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO E SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO

### Projeto 4.a

#### Animação do Centro Histórico

##### DESCRIÇÃO

O projeto Animação do Centro Histórico procura incrementar o comércio tradicional, e enaltecer o património histórico, cultural e as tradições locais como projeção do concelho e valorizar as associações e os agentes culturais do município, através das suas participações e dos seus contributos.

Com uma animação diversificada e alargada, que procura dinamizar o comércio tradicional, acolher os nossos munícipes e quem nos visita, este projeto inclui programas diversos que valorizam o património material e imaterial do Centro Histórico, nomeadamente exposições / instalações de rua, concertos, iniciativas de animação musical e performativa e recriações, concebidos com o objetivo de atração de diferentes públicos, através de conteúdos desenhados especialmente para o território do Centro Histórico, de forma a contribuir para a descoberta do valor patrimonial desta área da cidade, dinamizando espaços e percursos menos conhecidos do grande público.



##### INDICADORES

**N.º de Eventos**

##### INVESTIMENTO

**61.500,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**EM CURSO**



## 5. REVITALIZAÇÃO DO TECIDO ECONÓMICO

### Projeto 5.a

#### Programa Porta Aberta

---

##### DESCRIÇÃO

O Programa Porta Aberta é um programa de incentivo ao arrendamento comercial na zona histórica, que procura estimular o empreendedorismo jovem e o espírito de equipa, através da partilha de espaços, assim como valorizar actividades com identidade local e/ou regional.



##### INDICADORES

**N.º de Espaços Arrendados**

##### INVESTIMENTO

**61.500,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**EM CURSO**