



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

## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1 APRESENTAÇÃO</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b>            | <b>6</b>  |
| <b>1.3 O CASO DE ABIUL</b>   | <b>8</b>  |
| <b>2 ENQUADRAMENTO</b>   | <b>10</b> |
| <b>2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL</b>                           | <b>10</b> |
| <b>2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO</b>  | <b>13</b> |
| <b>3.1 HISTÓRIA</b>  | <b>13</b> |
| <b>3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO</b>                                     | <b>15</b> |
| <b>3.3 VALOR PATRIMONIAL</b>   | <b>18</b> |
| <b>3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS</b>                             | <b>24</b> |
| <b>3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>                                | <b>25</b> |
| <b>4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO</b>   | <b>27</b> |
| <b>4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA</b>                  | <b>27</b> |
| <b>4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO</b>                           | <b>32</b> |
| <b>4.3 ESPAÇO PÚBLICO</b>  | <b>36</b> |
| <b>5 VISÃO ESTRATÉGICA</b>   | <b>42</b> |
| <b>6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>   | <b>44</b> |
| <b>1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b>                                    | <b>44</b> |
| <b>2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b>                                 | <b>45</b> |
| <b>3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b> | <b>45</b> |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS</b>                               | <b>46</b> |
| <b>7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES</b>  | <b>48</b> |
| <b>AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b>                                    | <b>49</b> |
| <b>AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b>                                 | <b>50</b> |
| <b>AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b> | <b>54</b> |
| <b>7.2 AÇÕES ESTRUTURANTES EXTERIORES À ORU</b>   | <b>58</b> |
| <b>8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO</b>  | <b>60</b> |
| <b>8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO</b>  | <b>60</b> |
| <b>8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS</b>                           | <b>63</b> |
| <b>8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO</b>   | <b>68</b> |
| <b>8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO</b>  | <b>69</b> |
| <b>8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO</b>  | <b>73</b> |
| <b>ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES</b>  | <b>74</b> |
| <b>ANEXOS</b>   | <b>75</b> |
| - MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU   |           |
| - PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS   |           |
| - PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES   |           |
| - FICHAS DOS PROJETOS   |           |

## 1 INTRODUÇÃO

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

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

Imagem 1: Praça Velha



### 1.1 APRESENTAÇÃO

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

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

**“Área de Reabilitação Urbana”:** *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos*



*de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.*

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

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

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

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

## 1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3 O CASO DE ABIUL

No contexto particular de Abiul, uma estratégia concertada à regeneração da área central e histórica da vila foi gradualmente ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 18,10 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 26 de junho de 2018, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 143, Série II, Aviso n.º 10065/2018. A par da requalificação operada aos espaços públicos de utilização coletiva da rua da Fonte da Vila (EM 501), e outras de menor escala, o investimento privado na reabilitação de edificações tem vindo a contribuir para a qualificação da imagem urbana, em particular para a coesão arquitetónica da rua da Fonte da Vila e da rua Direita. Mas não só, ainda que de casos mais pontuais se tenham tratado.

Atualmente Abiul encontra-se num contexto paradoxal, coincidindo duas realidades com níveis diferentes de expressão, em que ambas têm efeitos ao nível do edificado e dos espaços públicos e de utilização coletiva, e que se traduz na coexistência de um centro histórico caracterizado pelo abandono da população, já só por si envelhecida, e desinteresse na instalação de comércio e serviços, com um parque edificado contrapesado entre estados de conservação degradado e médio, mas em todo o caso devolutos, e uma zona reabilitada que não obstante o investimento em medidas e ações de qualificação, tem vindo a perder atratividade, precisamente pela contínua perda de população, que se verifica transversal ao aglomerado urbano.

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

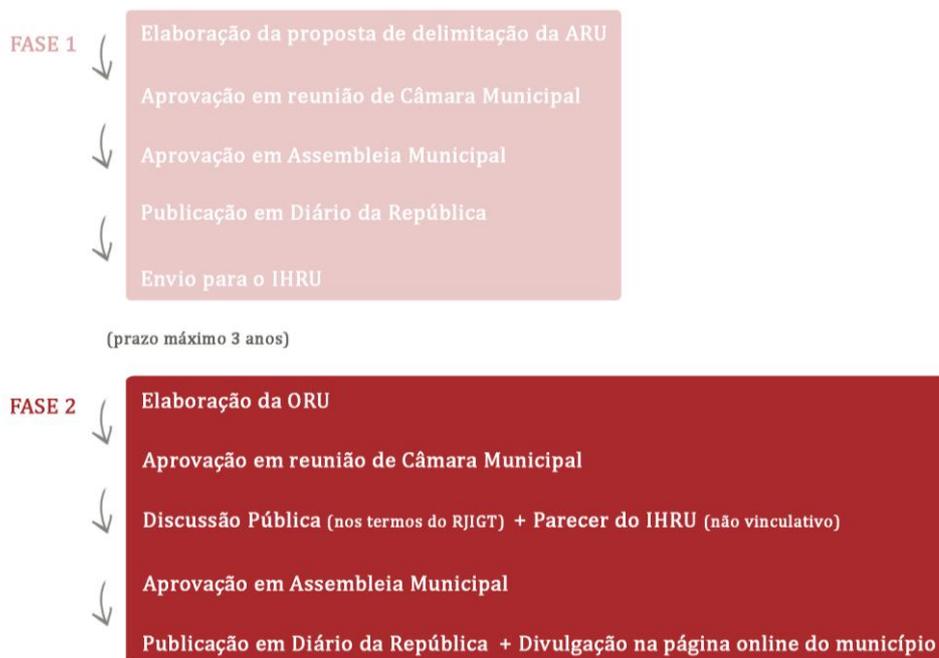
Impõe-se não apenas para cumprimento do disposto no artigo 7.º do RJRU, especialmente pela possibilidade de dar seguimento à estratégia já em execução e que, como dito anteriormente, a curto-prazo pode vir a perder a expressividade que de forma subtil começa a implicar na paisagem urbana se não forem reunidos os esforços para revesti-la de uma natureza mais abrangente e consolidada ao nível temporal e ao nível instrumentário.

No imediato, e de forma necessariamente breve trata-se então de cumprir o amadurecimento estratégico em matéria de reabilitação, ultrapassando o plano do edificado e de medidas concentradas a espaços públicos específicos, para compreender a totalidade da área de

reabilitação urbana delimitada e reconduzi-la a uma abordagem coordenada dos aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais. Por outras palavras: revivificar no tempo-longo o potencial urbano e territorial de Abiul, procurando que os recursos existentes sejam canalizados para o fortalecimento das necessidades e funções urbanas.

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

Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo



## 2 ENQUADRAMENTO

### 2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL

Conceptualmente estabilizada como a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*” (DL n.º 307/2009), é na esfera da Operação de Reabilitação Urbana que cabe elencar e programar um conjunto de efeitos significativos e exequíveis, em primeiro caso correspondentes à natureza individual de cada ARU.

Para tanto, é tão só natural que, como previsto pelo n.º4, do artigo 7.º do RJRU, “*a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana*”, prevendo o artigo 8.º do respetivo regime duas estratégias de ação niveladas na série de medidas-ações essenciais ao alcance desse conjunto de efeitos significativos.

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

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

No fundo, trata-se de uma abordagem que é ponderada nas questões internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, com vista a plasmar nos fenómenos de degradação e de abandono físicos verificados os verdadeiros catalisadores de mobilidade e de permanência da população, e para todos os efeitos também a população visitante, essenciais à vitalidade do espaço urbano.

Em bom rigor, a opção municipal impende no ónus material de Abiul, atualmente numa obsolescência quase generalizada, as figuras de referência que servirão de pontos de partida à



definição dos eixos coordenadores à intervenção a cumprir no longo-prazo, quer no plano das opções de intervenção material, quer no plano das opções de intervenção imaterial.

Numa fase posterior, ainda que quase necessariamente imediata, a estratégia passará por alargar a ponderabilidade à inclusão de outras áreas complementares ao nível programático e funcional à Área de Reabilitação Urbana.

Nesta perspetiva, a operação de reabilitação urbana programada para Abiul conduz-se do interior da ARU, para resolver-se ao nível interno, e alarga-se depois às suas complementaridades para reforçar a coesão interna e estabelecer pontes de desenvolvimento fundamentais à exequibilidade do programa estratégico e à revitalização integrada do território.

Importa esclarecer que a atual delimitação da ARU de Abiul não suporta a execução de programas funcionais necessariamente extensos, no que à dimensão espacial diz respeito, mas também no que a dinâmicas que deles resultam implica. Por esta razão, é também substancial envolver proactivamente recursos existentes que não estão propriamente integrados na Área de Reabilitação Urbana, para garantir a estreita articulação das várias partes que conformam o tecido urbano de Abiul, a fim de garantir a plena concretização da ORU e, em primeiro objetivo, a revitalização do seu tecido urbano, humano e económico.

Esta proposta, conjuntamente com outras, será devidamente enquadrada em lugar oportuno no decurso do presente documento.

## 2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLÓGICA

Deve sublinhar-se de forma argumentativa que, conforme o disposto nas alíneas do artigo 33.º do RJRU, cabe à entidade gestora da programação da ORU *“apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”* (sublinhado nosso). O que no entendimento do Município de Pombal pressupõe não apenas o cumprimento das restantes alíneas para o devido planeamento e programação da operação a realizar dentro da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ainda, a criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública, que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano. Isso supõe o estabelecimento de objetivos, de forma quase igualitária, para áreas complementares, ainda que se tratem de áreas desafetas aos efeitos e aos modelos de execução das operações de reabilitação urbana previstos respetivamente nos artigos 14.º e artigo 39.º do RJRU.

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

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

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

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

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

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

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

## 3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

### 3.1 HISTÓRIA

Abiul localiza-se na vertente nascente do concelho de Pombal, próximo à linha limítrofe do concelho, constituindo sede de freguesia desde o ano de 1842, após a perda da titularidade de concelho em 1836.

Disposto no sopé da Serra de Sicó, o núcleo urbano evidencia uma ocupação urbana marcada pela geografia do terreno, em particular, pela implantação que aproveitou a vertente de um vale, contígua à localização de um recurso hídrico (ribeira do Seiçal), indispensável à sedimentação da vida humana.

Territorialmente, a freguesia de Abiul constitui o limite concelhio com Ansião, Alvaiázere e Ourém, beneficiando de boas acessibilidades através da ligação litoral/interior garantida pelo IC8.

Ainda que a história da ocupação do território possa ser recuada ao tempo visigodo, argumentada pelos vestígios que permanecem visíveis nas vergas exteriores das portas laterais da Igreja Matriz (também Igreja de Nossa Senhora das Neves), Abiul, até então *Villa de Abizoude*, só integra os registos da constituição formal e jurisdicional de uma determinada povoação, com a atribuição da carta de foral em 1167. Carta ratificada nos anos de 1175 e em 1176, quando Abiul é doado ao Mosteiro do Lorvão.

Após uma sucessão de senhorios, o século XIII significou a partição e devida alienação de parte de Abiul para os ascendentes do senhorio de André de Sousa Coutinho, a quem se atribui a construção do Palácio e respetivo Arco Manuelino e Portal, e do Nicho Seiscentista da antiga capela pertencente ao conjunto apalaçado. Sem descendência, a morte de André de Sousa Coutinho implicou a entrega de Abiul à posse da Casa de Aveiro. Circunstância que, em todo o caso, contribuiu para o crescimento do povoado.

A prová-lo estão as contínuas renovações dos privilégios e forais, e também, de forma mais materializada, a construção do conjunto de edifícios de cariz público, cívico e de assistência à população que conferiram a Abiul os pressupostos da vida concelhia: edifício da câmara, da cadeia, hospital, igrejas, capelas e a instituição da Santa Casa da Misericórdia. Acresce a permanência de entidades que asseguraram essa gestão/administração concelhia, como se

reporta pela presença documentada de um tabelião, de um juiz de cabeça de julgado, de um capitão-mor, de vereadores, de almotaceis e corpo de oficiais.

Por efeito, em 1515, Abiul vê a carta de foral ser renovada por D. Manuel I, numa ação que operou a reforma manuelina dos condutos sociais e institucionais das diversas jurisdições do Reino, e que, em boa verdade, foi transversal, de norte a sul do país.

Será no século XVI que é firmado o vínculo de Abiul à tauromaquia, decorrente do entusiasmo da Casa de Aveiro. A par da instalação da praça de touros implantada na atual Praça Velha, foi mandado construir o Palanque dos Duques de Aveiro, atualmente replicado na estrutura existente no lugar, e instaladas as zonas dos curros, ao momento expectantes por apropriadas prospeções arqueológicas que eventualmente possam revelar as antigas infraestruturas.

Reporta-se ainda ao século XVI a estória do Bodo de Abiul, e assim, a respetiva ligação à estrutura do Forno de Abiul e ao milagre da instituída Santa Padroeira, Nossa Senhora das Neves.

A relação de proximidade entre o senhorio de Abiul, na figura de D. José de Mascarenhas, e a família dos Távora acusada do regicídio de D. José I em 1758, deu início à decadência do lugar. As invasões napoleónicas em pleno século XIX vieram firmar o dano da povoação e ditar a extinção concelhia.

Não é, de resto, por mero acaso, que o património construído ou imaterial se reporte, precisamente e de forma ímpar a nível concelhio, à época de esplendor do lugar estabilizada no século XVI, e que nos dias de hoje, continua a marcar, de forma indelével, o espaço urbano de Abiul, bem como o ónus identitário da população e, decorrentemente, a sua vertente cultural.

Imagem 3: Recriação histórica



### 3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Com uma ocupação urbana de 49,84 hectares, a morfologia de Abiul revela um povoamento nucleado, inicialmente desenvolvido em torno do eixo da rua Direita, e no sentido descendente da vertente do vale às proximidades do ribeiro.

Com a demarcação da atual Praça Velha, o povoado ter-se-á estendido aos lugares contíguos, dando origem a um conjunto de arruamentos traçados sob as curvas topográficas, distribuído de forma tentacular. Mais tarde, a evolução do urbano fez-se na cota superior, no enfiamento da igreja de Nossa Senhora das Neves, contribuindo para a estabilização da atual rua da Fonte da Vila, possivelmente aproveitando um caminho existente de ligação de Abiul a Pombal e a Alvaiázere.

Já mais tarde, o centro cívico de Abiul foi realocado para o lugar que atualmente ocupa, seguindo os eixos de crescimento do aglomerado. A implantação da (nova) Praça de Touros em 1850 terá contribuído para firmar esta orientação do crescimento urbano.

Em conformidade, a malha urbana de Abiul parece indicar a existência de três polos urbanos, facilmente identificáveis, ainda que complementares: o polo correspondente à área génese da povoação: Centro Histórico; a área em torno da rua da Fonte da Vila e do largo da Cruz: área central; e o polo correspondente às áreas de expansão: restante tecido urbano integrante da delimitação da ARU, focalizado à atual área cívica.

O parque imóvel é maioritariamente composto por habitações e edifícios de serviços e/ou comércio de pequena dimensão, por norma implantados ao longo dos eixos viários, dispostos em banda ou isolados, com a fachada principal sobre a rua, e constituídos por 1 ou 2 pisos.

A grande maioria do edificado de Abiul tem data de construção superior a 30 anos, apresentando uma volumetria clássica, característica das moradias de cariz unifamiliar, o que em parte justifica a visibilidade de outras arquitetura de fâcies mais contemporâneas, como o Centro Escolar de Abiul ou a sede da Junta de Freguesia e Extensão de Saúde.

Como referido atrás, o vínculo tauromáquico estabelecido desde o século XVI sob a Casa dos Duques de Aveiro marca de forma indelével as dimensões urbanas e culturais do aglomerado. Excepcionalmente expressivo desse vínculo e capital histórico é o património arquitetónico consolidado na igreja Matriz de Nossa Senhora das Neves, no Arco Manuelino, no Paço dos

Duques de Aveiro e respetivo Nicho Seiscentista pertencente à antiga capela do conjunto, na réplica do Palanque dos Duques de Aveiro, no Forno de Abiul e no Celeiro dos Duques de Aveiro. O que, no entanto, não deixa de ser curioso, visto que são estruturas à data votadas quase à permanência silenciosa quando, paradoxalmente, Abiul continua profundamente relacionado com a tauromaquia portuguesa.

Imagem 4: Praça Velha



Imagem 5: Tertúlia “Berço da Tauromaquia de Abiul”



Na órbita destas estruturas, que constituem os pontos de amarração da área do Centro Histórico, desenvolve-se uma rede de arruamentos de perfil exíguo e um conjunto de espaços de desfogo marcado por praças, largos e terreiros, na sua maioria em calçada grossa de vidro, que compõem o espaço público e arterial de Abiul.

Largo da Cruz, Largo do Terreiro, Largo de S. José e Largo da Praça Velha, rua Direita, e uma panóplia de edifícios de singularidade patrimonial, urgem por uma mudança de paradigma no que respeita o reconhecimento dos recursos patrimoniais, de forma a trabalhá-los como peças estratégicas de mobilidade e permanência de residentes e visitantes, essenciais à vitalidade do espaço público.

No caso do Largo da Cruz, há pouco objeto de requalificação urbana, carece a articulação com outros arruamentos e a necessária correspondência de elementos urbanos, que não só a igreja Matriz, com vista a estabelecer uma leitura contínua, integrada e abrangente da área patrimonial de Abiul.

E outros exemplos poderiam ser elencados, como a ausência de identificação e sinalização das rotas patrimoniais pedestres e ciclo turísticas (GR26) que atravessam Abiul precisamente pelo espólio que o lugar conserva. Ou ainda, o reconhecimento e a necessária salvaguarda de uma série de edifícios civis fundamentais para a caracterização genérica da identidade cultural, arquitetónica e construtiva de Abiul.

Imagem 6: rua Abade João de Lorvão



Imagem 7: rua Direita e Travessa do Celeiro



Mas não só património arquitetónico, digamos histórico, formaliza o tecido urbano de Abiul e constitui os elementos dinamizadores importantes para os processos de regeneração urbana e reativação populacional. Abiul dispõe de alguns equipamentos, implantados de forma dispersa, que cumulam espaços de sociabilidade, que dão origem a atividades de proximidade. Tratam-se da Fundação Dr. José Lourenço Júnior, da Praça de Touros e do Parque Desportivo de Abiul.

Já no quadrante empresarial deve salientar-se a constituição do Parque Industrial, resultante de uma operação de loteamento para fins industriais, localizado a norte do aglomerado urbano, e o qual contabiliza já um conjunto de empresas de pequena e média dimensão, ligadas aos sectores alimentar, metalúrgico, entre outros.

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

### 3.3 VALOR PATRIMONIAL

A área interna à delimitação da ARU de Abiul reúne um conjunto arquitetónico singular no concelho, sendo tão só natural que se traduza no volume mais expressivo da malha urbana e do capital histórico do aglomerado urbano, aos quais se associam outros de natureza imaterial, como são as festividades em torno da estória do Bodo de Abiul.

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

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

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

Para o caso da ARU de Abiul, a par da legislação em vigor, o sistema patrimonial encontra-se vertido na 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal em caderno próprio supletivo aos Estudos de Caracterização que acompanham o regulamento do PDM. O mesmo encontra-se cartograficamente identificado na Planta de Ordenamento – Património, bem como as zonas gerais e especiais de proteção que correspondem aos imóveis de acordo com a classificação de interesse nacional, público ou municipal.

**ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL CLASSIFICADO**

| DESIGNAÇÃO   | CATEGORIA DE CLASSIFICAÇÃO   | REGISTO FOTOGRÁFICO   |
|--|--|---|
| <p><b>Arco Manuelino<br/>(conjunto do Paço<br/>dos Duques de<br/>Aveiro)</b><br/>(constr. séc. XV-XVI)</p> | <p>Imóvel de Interesse Público<br/>(Decreto n.º 5/2002, DR, I Série-B.<br/>n.º 42, de 19-02-2002)</p>                            |   |
| <p><b>Igreja Matriz de<br/>Nossa Senhora das<br/>Neves</b><br/>(constr. séc. XVI)</p>                      | <p>Monumento de Interesse Público<br/>(Portaria n.º 740-EE/2012, DR, 2.ª<br/>série, n.º 252 (suplemento), de<br/>31-12-2012)</p> |  |

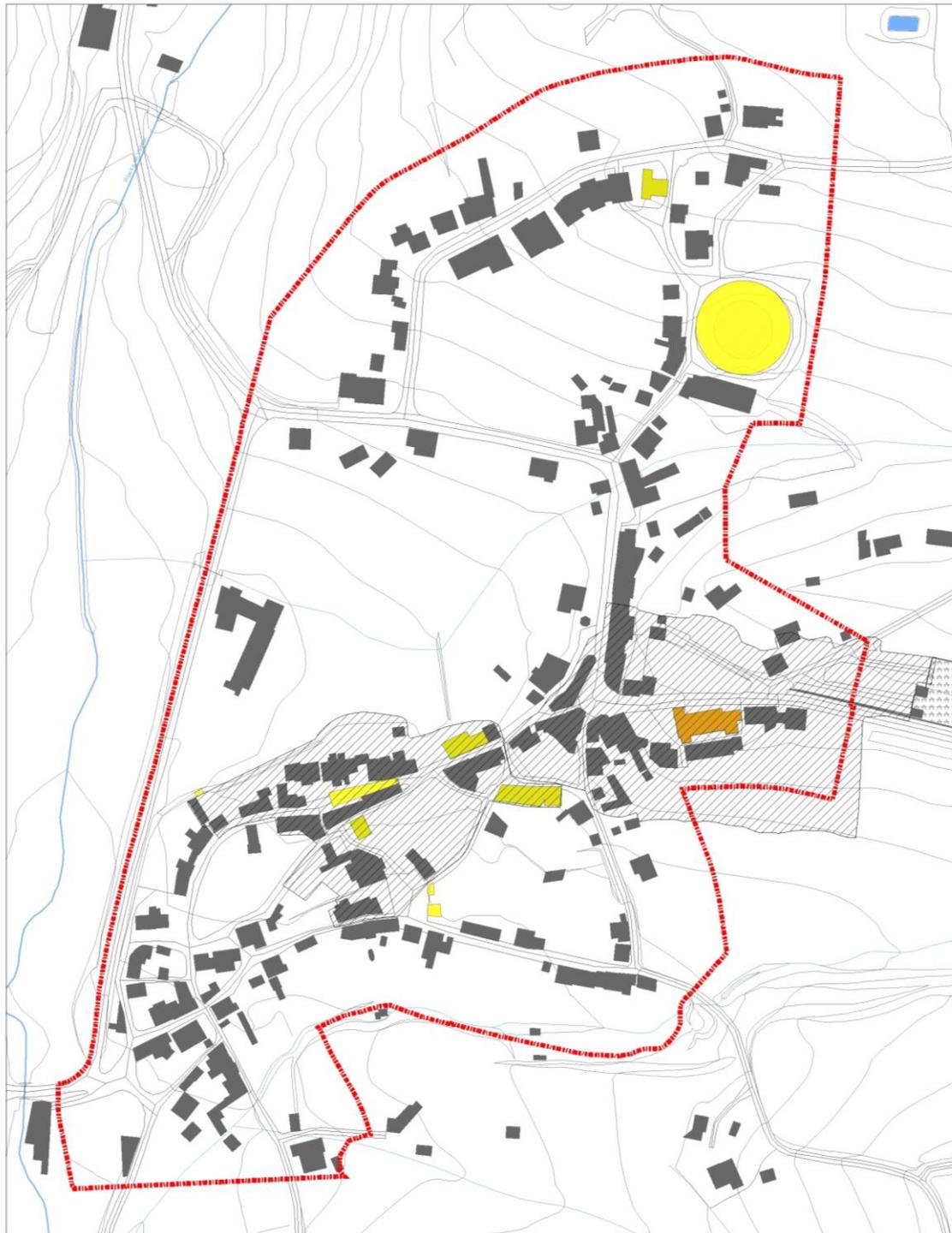
**ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL REFERENCIADO**

|  |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
| <p><b>Celeiro dos Duques de Aveiro e edifício adjacente</b><br/>(s.d., prob. séc. XVI)</p> |                                      |    |
| <p><b>Conjunto do Paço dos Duques de Aveiro</b><br/>(s.d., prob. séc. XVI)</p>             |                                      |   |
| <p><b>Forno de Abiul</b><br/>(constr. séc. XVI-XVIII)</p>                                  | <p>Imóvel de Interesse Municipal</p> |  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>Igreja da Misericórdia e casa anexa</b><br/>(constr. séc. XVI)</p> |   |    |
| <p><b>Nicho Seiscentista</b><br/>(constr. séc. XVI)</p>                  | <p>Em vias de classificação<br/>(homologado como Interesse Municipal)</p> |   |
| <p><b>Palanque dos Duques de Aveiro</b><br/>(constr. séc. XVI)</p>       |   |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Praça de Touros</b><br/>(constr. séc. XX)</p>            |  |    |
| <p><b>Edifício na Rua Direita</b><br/>(constr. séc. XVIII)</p> |  |   |
| <p><b>Escola Primária</b><br/>(constr. séc. XX)</p>            |  |  |

Imagem 8: Mapa do Sistema Patrimonial

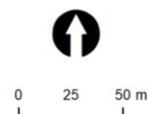


**Património Arquitetónico**

- Monumento Nacional
- Interesse Público
- Referenciado

Zona Especial de Proteção

Limite da ARU/ORU



### 3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU de Abiul, os objetivos balizados para a operacionalidade do Município de Pombal na promoção de *“um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos”* (ARU de Abiul, 2018: 15), decalcados do artigo 3.º do RJRU, previam a execução das seguintes medidas-ação:

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

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

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



### 3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Alavancada pelo projeto de Arranjos Urbanísticos da sede de Freguesia de Abiul, desenvolvido pelo município com vista à requalificação do espaço público envolvente à principal via do aglomerado (EM 501), e em concordância com os objetivos municipais na prossecução de uma política das cidades mais orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, a delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal já previa e ratificava com a aprovação da ORU em 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Abiul foi aprovada pela Câmara Municipal de Pombal, em junho de 2018, com o intuito de estender os pressupostos de promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado e histórico.

Neste contexto, a delimitação da ARU de Abiul abrange cerca de 18,10 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição do centro histórico, por conseguinte, integrando o tecido mais antigo do aglomerado, e áreas referentes à localização do centro cívico e dos equipamentos de utilização pública. É sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

A seleção das áreas incluídas à ARU resultaram da verificação de um padrão de permanência do tecido edificado, garantido pela comparação da Carta Militar de 1984, que atesta a evolução contínua da morfologia urbana centrada no núcleo génese da povoação. Ainda, a certificação de que parte significativamente considerável das edificações atualmente existentes se reportam a construções com mais de 30 anos.

Na consideração dos pré-conceitos, reconhece-se a inevitável inclusão de um ou outro edifício de construção mais recente. Contudo, argumenta-se que a delimitação da ARU prevê a interpretação da evolução urbana, e não dos casos pela sua singularidade. À luz desta condição, e de acordo com os instrumentos de gestão territorial à data em vigor, em particular a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, não se achou razoável a exclusão de edificações isoladas.

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

Imagem 9: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



- Área do Centro Histórico
- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



0 30 60 120 Meters

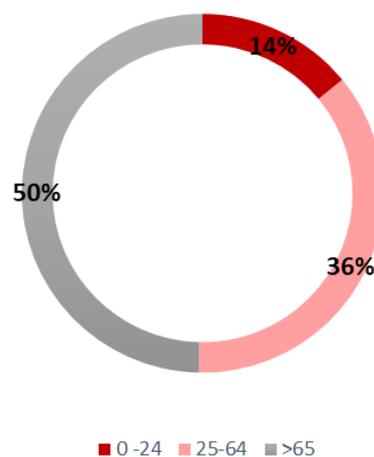
## 4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

### 4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA

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

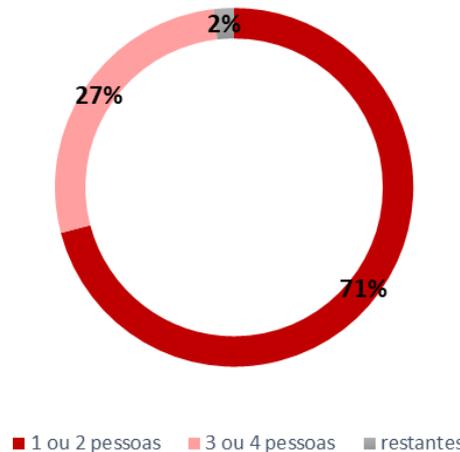
Segundo os Censos, em 2011, a população residente era de 149 indivíduos, sendo destes 58 homens e 91 mulheres. Além desta predominância feminina, de realçar, a população envelhecida desta área do território, já que se registavam em 2011, 21 indivíduos residentes com idade entre 0 e 24 anos, 54 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos, e 74 indivíduos residentes com idade superior a 64 anos, representando cerca de 50% da população residente.

Gráfico 1. População residente por faixas etárias



No que respeita às famílias clássicas residentes, nesta área de intervenção, verifica-se que de um total de 55 famílias, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (71%), seguido por famílias de 3 ou 4 pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

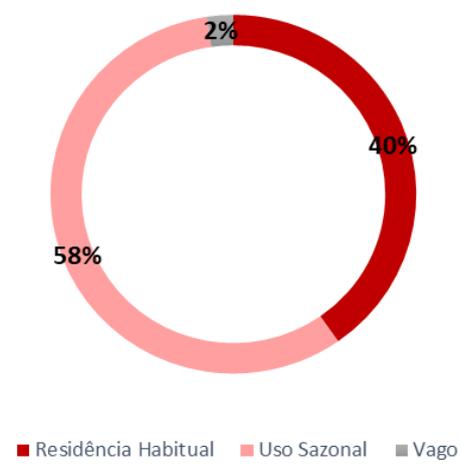
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



Destas famílias, cerca de 57% têm na sua composição pessoas com 65 anos ou mais, e somente 13% de famílias clássicas possuem na sua composição pessoas com menos de 15 anos, reforçando uma vez mais, a existência de uma população envelhecida.

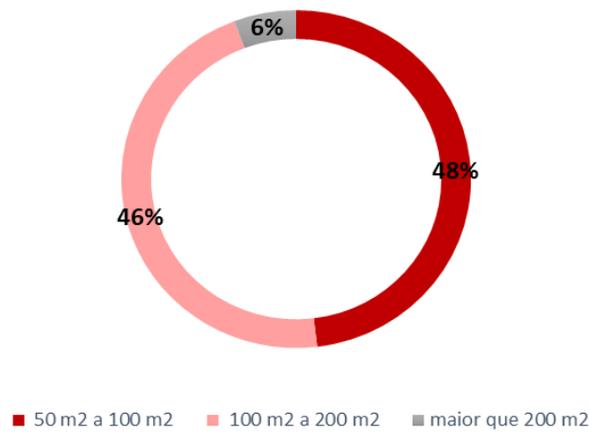
A presente área de intervenção, segundo os Censos 2011, contempla um total de 129 alojamentos, sendo 128 do tipo familiar clássico e 1 do tipo coletivo. Quanto à forma de ocupação, 40% são alojamentos de residência habitual, 2% são alojamentos vagos e 58% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, ou seja, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo. De realçar, a expressão significativa do uso sazonal, não disponibilizando o imóvel para o mercado. Esta deve-se em grande parte à forte imigração existente nesta zona do território.

Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos



Quanto à dimensão dos alojamentos de residência habitual na área de intervenção, verifica-se uma predominância dos alojamentos entre 50 e 100m<sup>2</sup> (48%) e dos alojamentos com 100 a 200m<sup>2</sup> (46%).

Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos



No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a maioria são de uso habitacional, cerca de 85%, e 15% são edifícios principalmente não residenciais. Pelo que, os edifícios são quase na sua totalidade com 1 ou 2 pisos, existindo de forma muito residual edifícios com 3 ou 4 pisos.

Relativamente à época de construção dos edifícios, e de acordo com os gráficos seguintes, constata-se um parque edificado antigo, cerca de 75% dos edifícios foram construídos a mais de 30 anos, com as épocas de 1919 a 1945 e de 1971 a 1980 com maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

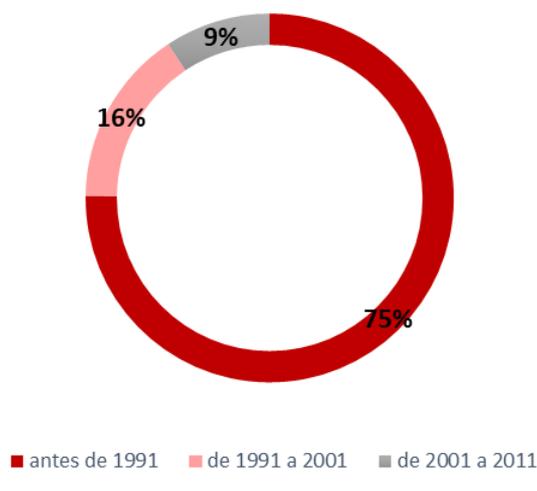
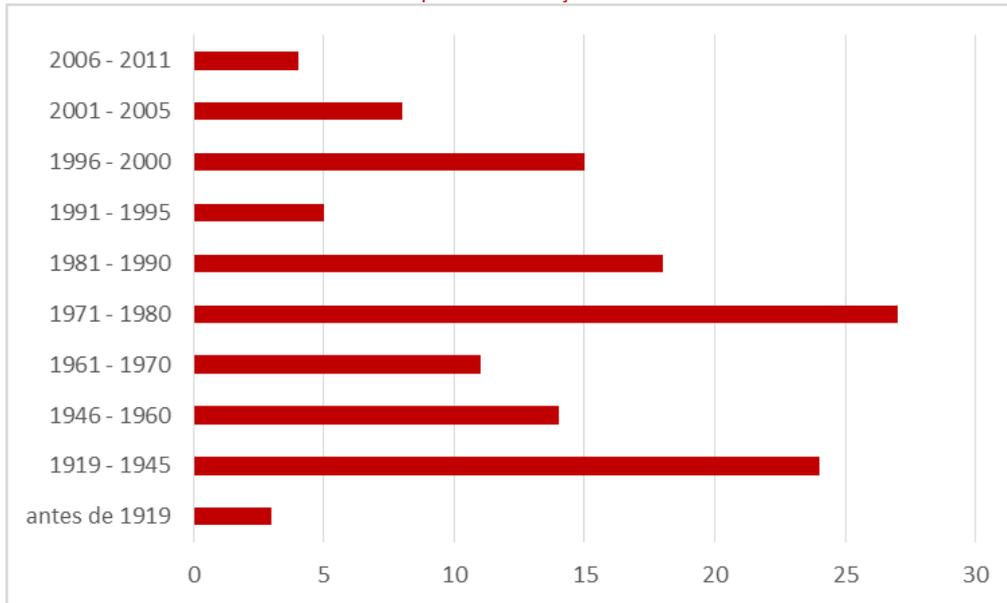
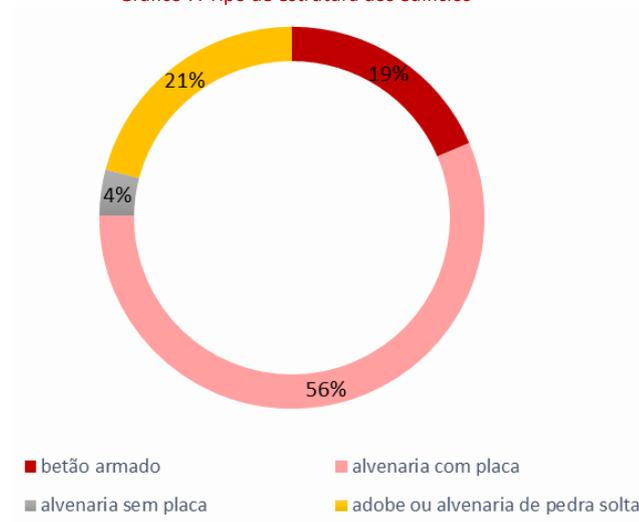


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de paredes de alvenaria com placa (56%). Destaque ainda, para a existência de um valor considerável de edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta, em todo caso, característica da arquitectura vernacular da vertente serrana do município.

Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios

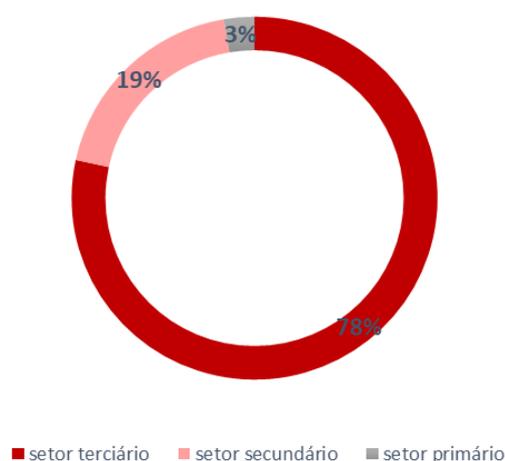


Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica, através dos Censos 2011, na área correspondente à ORU de Abiul. A identificação de dinâmicas económicas permite efetuar um exercício prospetivo, assim como definir estratégias de desenvolvimento,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

Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 60 indivíduos, 8 desempregados e 73 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa aproximadamente uma taxa de 13,3% no que diz respeito ao desemprego.

Registava também, 37 indivíduos residentes empregados, sendo que destes 3% trabalhavam no setor primário, 19% no setor secundário e 78% no setor terciário, o que denota uma terciarização da economia.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 26% da população residente analfabeta, 68% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 8% com o ensino secundário realizado, e somente 6% da população com um curso superior, revelando uma grande taxa de abandono escolar após o ensino básico.

Gráfico 9. Nível de ensino da população residente

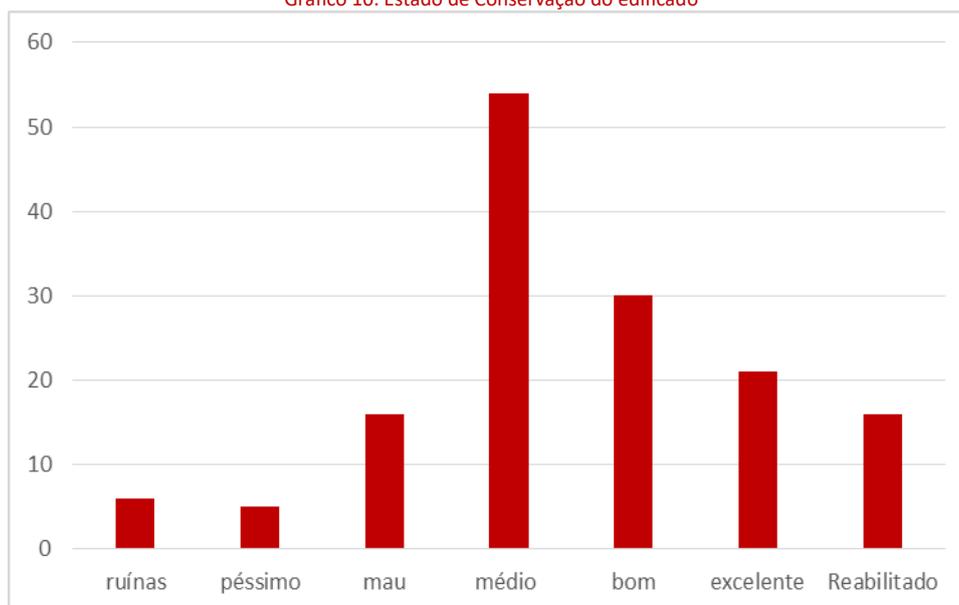


#### 4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

Com o objetivo de caracterizar o estado de conservação e identificar as principais patologias do edificado na área de intervenção, foram efetuados levantamentos de campo, verificando-se um total 148 edifícios (sem contabilizar anexos).

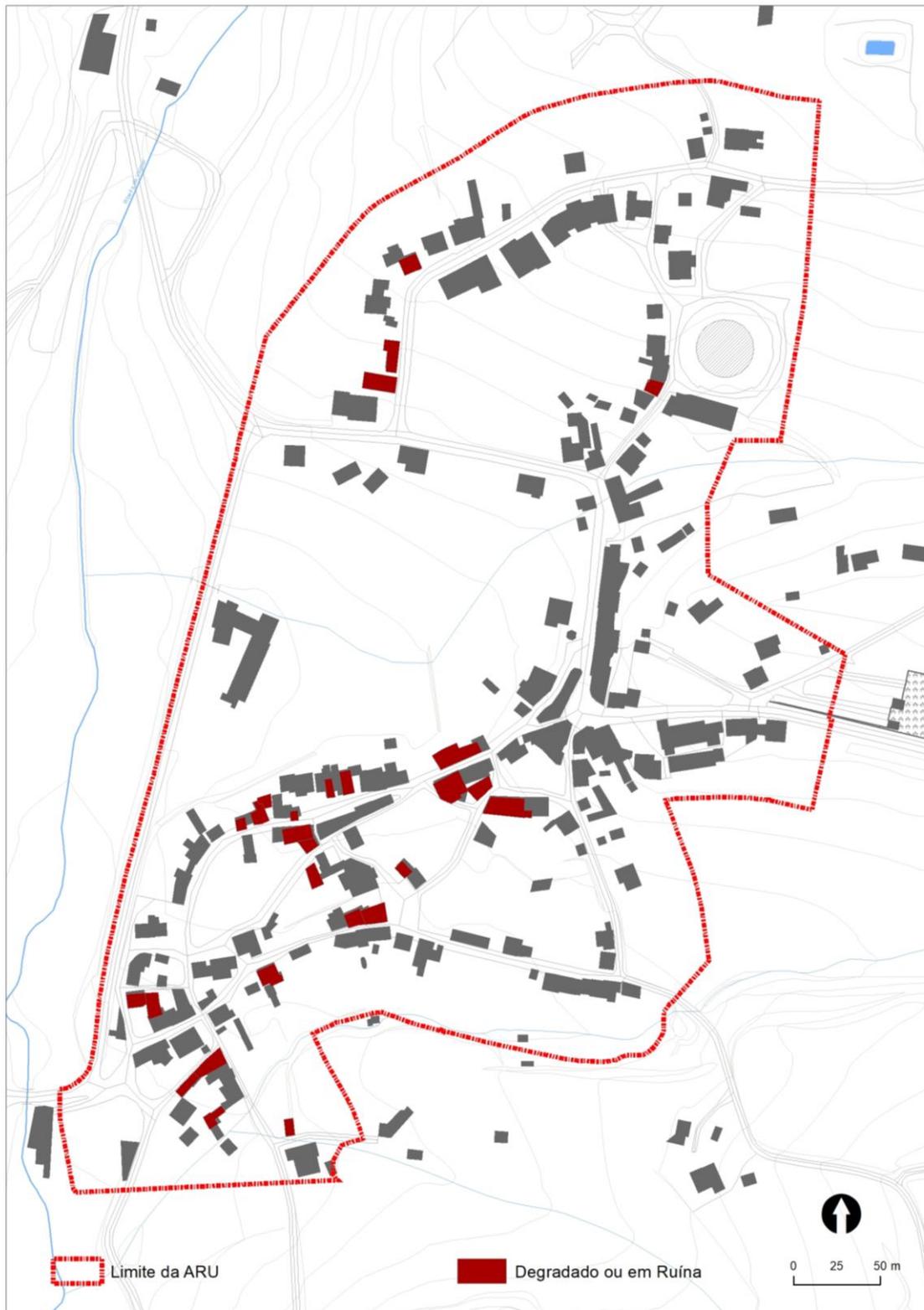
De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 7% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 11% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 18% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que existe aproximadamente 11% do edificado em reabilitação ou reabilitados, prédios estes que se encontravam em estado de degradados em 2018. A maior percentagem do edificado encontra-se num estado de conservação médio 37%, e 34 % dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “bom” ou “excelente”.

Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado



Num universo de 39 edifícios degradados, identificados desde 2018, aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2021, que 6 edifícios encontram-se em ruínas, 5 em estado péssimo de conservação, 16 em estado mau de conservação e 12 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 10: Mapa do edificado degradado



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

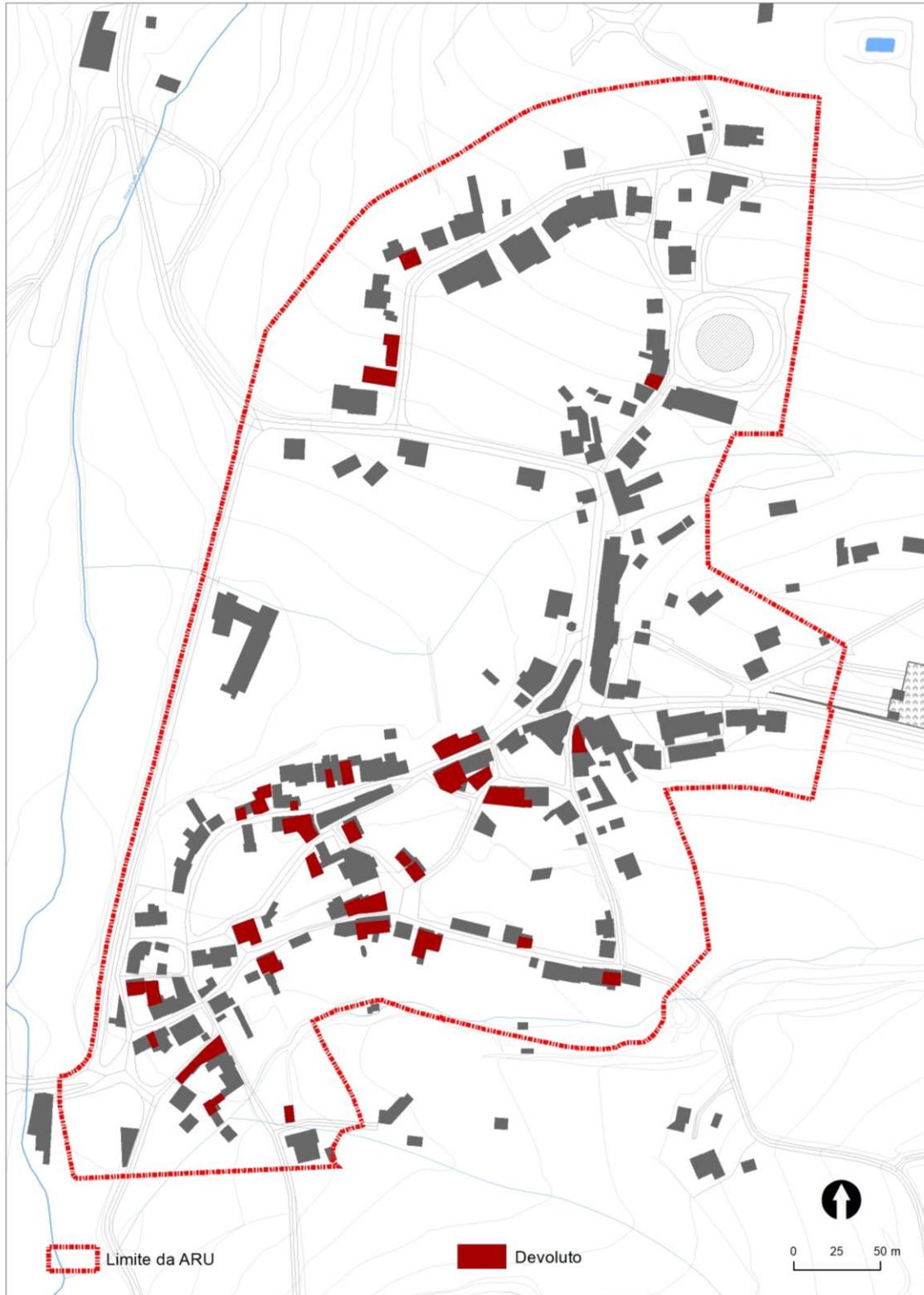
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação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

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

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

Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 24 devolutos, dos quais 6 em ruínas, 4 em péssimo estado de conservação, 6 em mau estado, 5 em médio e 3 em bom. Pelo que, de realçar, 8 imóveis devolutos que não se encontram num estado degradado.

Imagem 11: Mapa do edificado devoluto



### 4.3 ESPAÇO PÚBLICO

O desgaste do espaço público incluso à área do centro histórico de Abiul tem contribuído para uma desqualificação da imagem urbana, evidenciando-lhe debilidades que afastam residentes e visitantes do pleno usufruto do espaço público.

Imagem 12: Largo do Terreiro



Imagem 13: Praça Velha



O espaço público, mais que uma componente essencial aos processos de inclusão e agregação da malha urbana, tem concorrido para a descontinuidade física e formal do tecido urbanizado de Abiul, verificando-se a segregação de zonas funcionais dentro da própria delimitação da Área de Reabilitação Urbana. Por sua vez, esta situação tem acentuado a desatualização do tecido histórico maioritariamente localizado na vertente poente, por oposição àquele localizado na zona alta, objeto de recente intervenção de requalificação.

Imagem 14: Rua Fonte da Vila



Imagem 15: Rua da Igreja



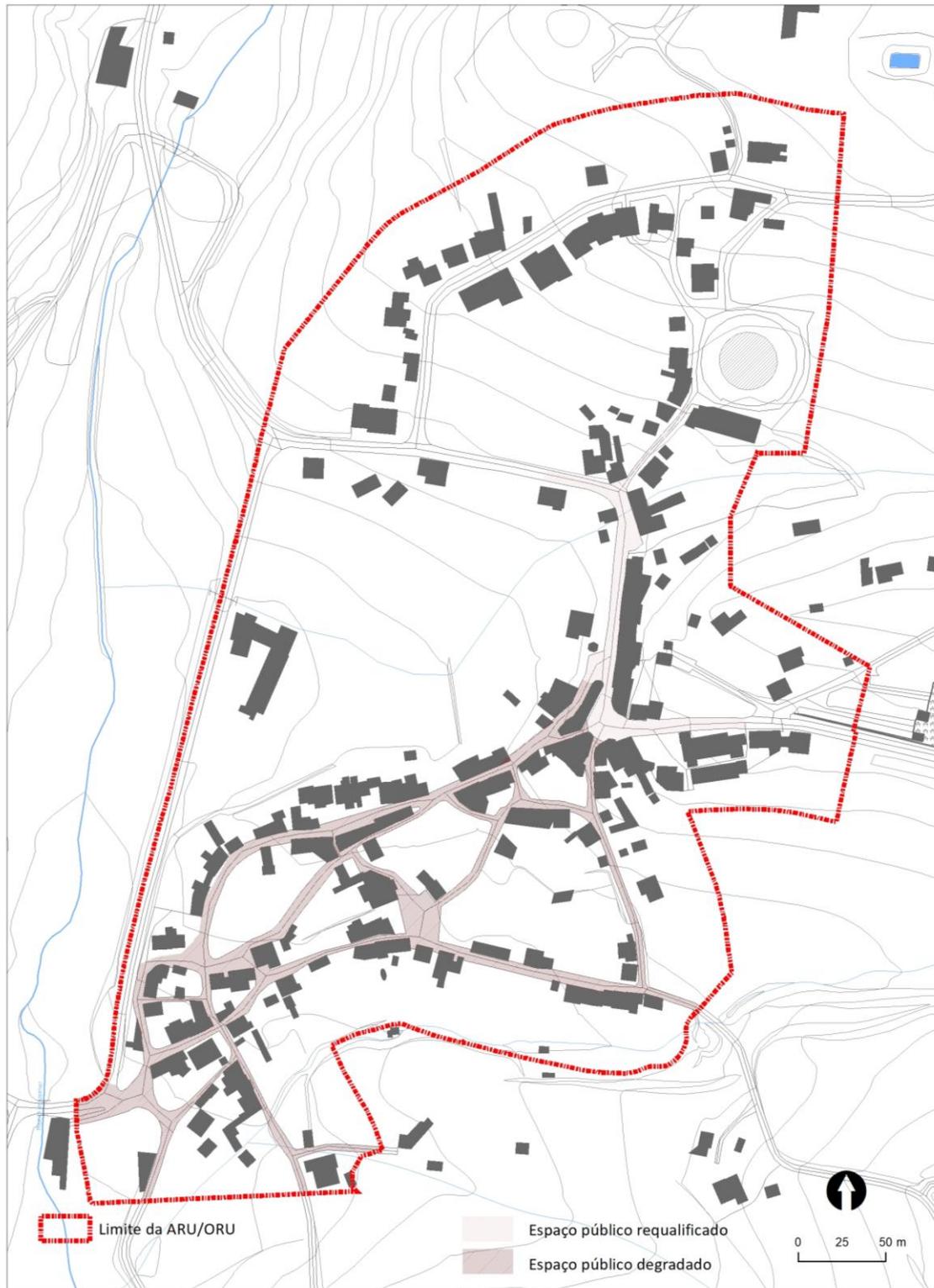


Sobre o último, vale a pena sublinhar o impacto positivo que a requalificação da rua da Fonte da Vila, extensível ao Largo da Igreja, teve para o impulso da iniciativa privada na reabilitação do edificado contíguo, incluindo imóveis afetos a habitação, comércio e serviços e, por efeito, na própria oferta destes comércio e serviços.

Neste sentido, verifica-se hoje uma maior diversidade de serviços de proximidade alojados na rua da Fonte da Vila, que acedem uma maior qualidade de vida urbana, essencial para uma população envelhecida, mas que igualmente atrai outros tipos de população, o que influi na reativação/ativação de redes e fluxos de bens e serviços.

Não é de resto por acaso que, com ano de execução em 2016 e valor adjudicado em 499.216,75€, a obra promovida pelo Município de Pombal para a “Requalificação da Rua da Fonte da Vila e Largo da Igreja” tenha sido a verdadeira pedra de toque para uma primeira ação de regeneração urbana concertada a Abiul e, como algumas vezes referido neste documento, também para o impulso da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em Assembleia Municipal, dois anos depois.

Imagem 16: Mapa do espaço público



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

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

- Colocação de contentores para recolha de resíduos sólidos urbanos e ecopontos junto às vias públicas sem enquadramento na restante malha urbana;
- Ausência de sinalética de percursos pedonais e ciclo turísticos associados às rotas patrimoniais e aos espaços de identidade;
- Ausência de zonas de observação e de acesso aos elementos patrimoniais, com exceção da área envolvente ao Nicho Seiscentista;
- Ausência de equipamentos de proteção aos elementos patrimoniais;
- Desarticulação de elementos patrimoniais: não há uma rota definida;
- Desarticulação do centro histórico de Abiul com as rotas da GR26 Tauromaquia e Azeite.
- Escassez de um espaço verde de utilidade coletiva;
- Disseminação de elementos pela área do centro histórico e outras próximas (Coreto, Fonte e Praça de Touros);
- Existência de um conjunto reduzido de placas de informação histórica com suportes gastos e sujidades;
- Ausência de pontos de observação e de equipamentos de proteção;
- Subvalorização de alguns elementos e/ou componentes patrimoniais ou de interesse coletivo;
- Carência de utilidade social e turística;
- Ausência de uma leitura/rota de conjunto e de uma articulação histórica do centro;
- Ausência de articulação com os percursos pedonais e de cicloturismo da GR26: rotas da tauromaquia e rotas do azeite, dificultando o reconhecimento externo;
- Marcação dos percursos da GR26 em elementos urbanos aleatórios;
- Desclassificação da linha de água;
- Desconexão das cotas dos terrenos localizados no centro histórico e os da sua envolvente.

Imagem 17: Rua Direita



Imagem 18: Rua do Celeiro



Imagem 19: Rua D. Manuel I



Imagem 20: Rua D. António Terceiro



Imagem 21: Aires Lourenço



Imagem 22: Travessa dos Ferreiras



## 5 VISÃO ESTRATÉGICA

Feito o diagnóstico e caracterização das várias componentes que conformam o espaço urbano delimitado pela ARU, não é repetitivo sublinhar a situação de gradual degradação e obsolescência do tecido edificado e do espaço público, aos quais acresce a diminuição e envelhecimento dos residentes, de forma particular na área do centro histórico – que sobressai da análise, em especial quando neste ponto é essencial esclarecer a visão que move a programação estratégica da ORU, e que, para efeito, nasce naturalmente da perceção dessa situação.

Recorrendo às orientações previstas na ARU, a programação estratégica da ORU continua a mover-se na preocupação em contrariar os efeitos expressivos da degradação do espaço urbano, objetivando a minimização do impacto nas esferas social e económica, e na própria posição de Abiul nos sistemas territoriais municipal e regional.

Reitera-se que as anteriores intervenções de requalificação operadas aos equipamentos públicos coletivos e ao espaço público firmaram um ponto de partida fundamental para um plano de regeneração urbana mais abrangente, desde logo reativando a imagem e ambiente urbanos, bem como a própria acessibilidade e infraestrutura, quer da principal artéria de mobilidade de Abiul, a rua da Fonte da Vila, quer do centro cívico focalizado em torno da sede da Junta de Freguesia.

Em resultado, e ainda que com um ritmo paulatino, a reabilitação do edificado tem vindo a ganhar expressão, assim como a instalação e permanência de comércio e serviços, alguns de pendor turístico, que conformam uma rede de proximidade, sustentável, e atrativa para a fixação de moradores e visitantes. Rede esta que começa a extrapolar as áreas já intervencionadas, para verificar-se noutros pontos internos à delimitação da ARU, mas cujo espaço público envolvente ainda confirma carências.

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

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

#### **REGENERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA**

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

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

#### **MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE**

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

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

Também, facilitar a proximidade de residentes e visitantes às componentes patrimoniais materiais, sem desvirtuar as necessárias barreiras físicas de proteção, e promover o acesso às rotas patrimoniais intra e inter núcleo urbano.

## 6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

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

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

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

#### 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

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

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

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

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

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

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

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

Neste ponto é importante sublinhar que a tauromaquia e a história da instalação do povoado de Abiul desde sempre exerceram um forte poder de atração, particularmente no que ao património cultural e histórico respeita, contribuindo sobremaneira para a manutenção de algumas dinâmicas, como festividades anuais ou circuitos de exploração patrimonial.

Neste sentido, é fundamental reforçar estas dinâmicas e ativos, apostando na conservação, exibição e divulgação.

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

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

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

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

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

É mediante a realização destas intervenções prioritárias que se objetiva constituir um circuito de reativação com um foco ao tecido do centro histórico – à data, como se referiu, o menos qualificado –, em particular aos seus espaços públicos e ao incentivo à reabilitação do parque edificado, com vista ao fomento das dinâmicas da população residente e de identidade cultural, bem como das diversas dinâmicas potenciadas pelo turismo e, sobretudo, para torná-los ativos nas relações de reciprocidade/complementaridade das diversas partes urbanas de Abiul.

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

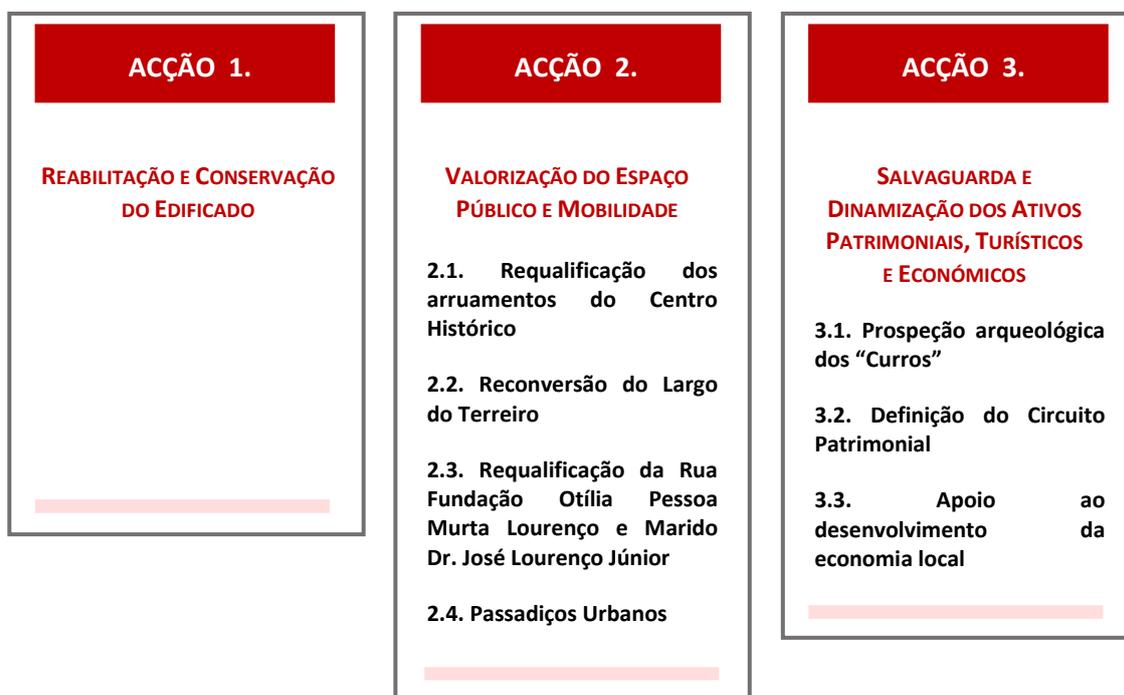
## ELENCO DE PRIORIDADES

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

## 7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES

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

Uma leitura abrangente das debilidades e lacunas do tecido urbano de Abiul veio colocar em evidência a necessidade efetiva de pensar e executar as ações estruturantes articuladas num plano geral, pois tratam-se de ações que dependem e recorrem umas das outras para uma operatividade interveniente na regeneração do espaço urbano de forma holística. Por esse motivo, complementar ao programa estratégico da ORU de Abiul dá-se conta em subcapítulo próprio de outras ações estruturantes ponderadas para áreas exteriores à delimitação da ARU. De forma efetiva, o desenvolvimento integrado da morfologia e das funcionalidades urbanas dependem da boa correspondência e complementaridade das diversas partes que as conformam.



## AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 23: Imóvel em processo de reabilitação



Imagem 24: Imóvel reabilitado



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

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

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

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

### **2.1. REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS DO CENTRO HISTÓRICO**

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

O objetivo principal, e que justifica a prioridade, é a criação de percursos de mobilidade e de acessibilidade com perfis multifuncionais, sem barreiras arquitetónicas, e em plena articulação com edifícios, equipamentos, comércio ou serviços. Também, na ótica dos espaços públicos de utilização coletiva, a criação de espaços de fruição e de observação, essenciais para a exploração e valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais detêm um forte valor histórico e patrimonial.

A tudo isto acresce a possibilidade destas intervenções atuarem como dinamizadoras da reabilitação do edificado confinante. Em boa verdade, a qualificação do espaço público é assumidamente uma estratégia operacional de estímulo sequencial que, em primeiro plano visa incentivar os agentes do edificado particular para, por sua vez potenciar a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados ao envelhecimento e enfraquecimento demográficos.

Para tanto, a intervenção prevê uma execução faseada que abrange a escala do Centro Histórico e deverá ser concertada numa leitura articuladora e de conjunto, que se faz na unificação das intervenções seguintes:

- Promover a circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego;
- Resolução das deformações de pavimento e condicionalismos pontuais,
- Resolução das barreiras arquitetónicas;
- Redesenho do perfil dos arruamentos com vista à inclusão de uma faixa apta à mobilidade pedonal;
- Instalação subterrânea das infraestruturas;

- Redefinição das áreas de praça, largo ou terreiro, adequando-as à observação/proteção de elementos patrimoniais ou funcionalidades programáticas específicas;
- Atualização dos pontos de iluminação pública e da iluminação cénica e o reforço das redes.
- Definição de aparcamentos para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço do mobiliário urbano
- Substituição e ajuste das caldeiras arbóreas e integração com as restantes componentes de definição do espaço público (ex. pavimentos, bancos, linhas de mobilidade);

Imagem 25: Praça Velha



Imagem 26: rua Aires Lourenço



Imagem 27: Escadinhas do Terreiro



Imagem 28: Largo do Terreiro



## AÇÃO 2.2. RECONVERSÃO DO LARGO DO TERREIRO

Imagem 29: Largo do Terreiro



Imagem 30: Arco do Largo do Terreiro



A localização do Largo do Terreiro convergente a um significativo conjunto patrimonial constituído pelo Arco Manuelino, pelo Nicho Seiscentista, e em plena anterior implantação do conjunto palaciano da Casa dos Duques de Aveiro, reveste o espaço de um forte simbolismo histórico, ao ponto de ter recebido a instalação do monumento de celebração do Foral Manuelino de Abiul.

Por outro lado, tratando-se de um largo encerrado entre dois arcos, organizado na contiguidade de edifícios de habitação e, recentemente, de alojamento local, retém uma natureza intimista, reforçada pelas árvores de grande porte que ensombram o espaço.

Atualmente composto por um pavimento em calçada grossa de vidraço com um visível estado de degradação e pela instalação de um reduzido mobiliário público que evidencia patologias de desgaste, o Largo do Terreiro não faz jus ao simbolismo que lhe é próprio.

O objetivo da intervenção proposta para este espaço pretende reconverter e qualificar o largo num espaço público de referência – “jardim de bairro” – articulando a componente verde com as rotas de atravessamento pedonal para observação dos elementos patrimoniais, para a leitura do espaço e reconhecimento da história do lugar, e, necessariamente, com as linhas exigíveis de acesso aos imóveis localizados no interior.

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

### 2.3. REQUALIFICAÇÃO DA RUA FUNDAÇÃO OTÍLIA PESSOA MURTA LOURENÇO E MARIDO DR. JOSÉ LOURENÇO JÚNIOR

Imagem 31: Rua da Fundação



Imagem 32: Rua da Fundação



Propõe-se a requalificação do arruamento de forma a adequar o perfil atual e a zona de circulação automóvel, em toda a extensão, à inclusão de áreas de circulação pedonal e zonas de marcação de estacionamento. Propõe-se ainda a reestruturação das redes de infraestruturas em subsolo, e da rede de iluminação pública, bem como a atualização dos elementos de sinalização vertical e de sinalização horizontal, e a plantação de espécies verdes (árvores ou outras).

O objetivo é dotar a rua existente de melhor circulação pedonal e rodoviária, bem como a fazer corresponder às condições exigíveis de circulação e atravessamento rodoviária e pedonal, num limite urbano que centra uma possível área de expansão e de vitalização social, física e ambiental.

#### **AÇÃO 2.4. PASSADIÇOS URBANOS**

Como forma de resolver a ligação entre a área alta no Centro Histórico e a área baixa, bem como aos terrenos junto ao limite poente da ARU, para os quais se prevê a realização de algumas intervenções essenciais e sobre as quais se dará nota oportunamente, propõe-se a instalação de passadiços pedonais, de reduzido impacto, que funcionarão como pontos de atravessamento do aglomerado urbano e de valorização de componentes ao momento subvalorizadas, como o são as linhas hídricas internas à povoação.

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

#### 3.1. PROSPEÇÃO ARQUEOLÓGICA DOS “CURROS”

Imagem 33: Estrutura limítrofe às antigas estruturas dos curros



A instalação da antiga praça de touros na Praça Velha, junto à estrutura do Palanque dos Duques de Aveiro, bem como alguma documentação avulsa, induz a hipótese das antigas estruturas dos curros permanecerem soterradas no tardo do Palanque.

O objetivo desta ação é, numa primeira fase, proceder a trabalhos de prospeção arqueológica, que verifiquem, ou não, a conservação e estado de conservação dessas estruturas. Numa segunda fase, se confirmada a existência das estruturas, prevê-se proceder à instalação de uma estrutura de natureza leve e de baixo impacto paisagístico que atue como barreira de proteção descensional e de observação.

#### 3.2. DEFINIÇÃO DO CIRCUITO PATRIMONIAL

Imagem 34: Sinalização GR26



Imagem 35: Sinalização GR26



A ausência de uma rota patrimonial conjunta evidencia a desarticulação dos elementos patrimoniais que permanecem no tecido histórico. Soma-se a aleatoriedade na sinalização das rotas da GR26: rota da tauromaquia e rota do azeite, que carecem de uma contextualização ou explicação breve, própria da sinalização dos pontos de paragem nos circuitos patrimoniais.

O objetivo desta ação é identificar, definir e sinalizar um percurso patrimonial pedonal (e potencialmente ciclo turístico) intraurbano, alicerçado nos elementos arquitetónicos considerados de interesse coletivo (religioso, tauromáquico, histórico e civil), e que simultaneamente se ancore aos circuitos pré-definidos da GR26, os quais, por efeito, estão intimamente relacionados com os elementos urbanos referidos.

Complementar a esta rota, propõe-se a instalação de Pontos de Encontro definidos mediante mobiliário urbano e soluções de pavimento próprias, ao longo do percurso, que se formalizem como espaços de identidade e de fruição pública. O objetivo, multifuncional, é articular o património construído numa imagem identitária unificada, que disponibiliza plataformas de observação a residentes e visitantes, e que, a par, funcionam como equipamentos ou infraestruturas de proteção das estruturas.

### 3.3. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

A natureza de proximidade social que marca Abiul, bem como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e mercados locais e igualmente a existência de serviços ambulantes, de carácter porta-a-porta.

O objetivo desta ação é garantir a manutenção e incentivar a oferta destas atividades, contribuindo para a qualificação e diversidade dos serviços e, assim, apostar na dinamização económica local.

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

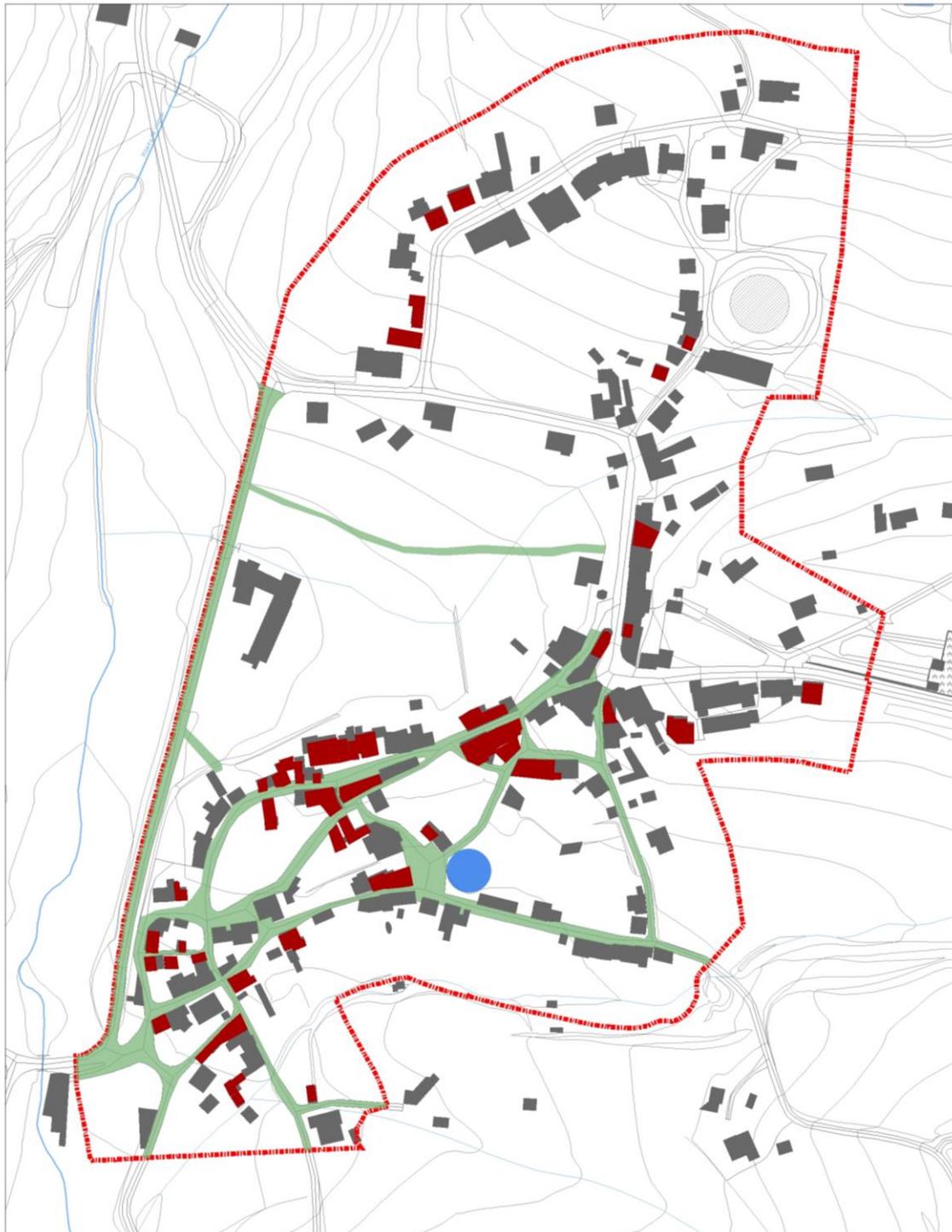
Imagem 36: Comércio de proximidade no Largo da Cruz



Imagem 37: Serviço de proximidade na rua da Fonte da Vila



Imagem 38: mapa geral das ações



## **7.2 AÇÕES ESTRUTURANTES EXTERIORES À ORU**

### **AÇÃO EXTERIOR 1. EXECUÇÃO DO PARQUE VERDE**

Execução de um Parque Verde com ponto focal à população residente, nomeadamente no que diz respeito ao uso do espaço público e dos espaços planeados especificamente para zonas de lazer e de atividades ao ar livre, promovendo um vazio urbano a um espaço fundamental da vida e estrutura urbanas. Pretende-se uma solução que visa a criação de uma estrutura verde, natural, complementada por zonas de lazer e recreio consideradas para usufruto das diversas faixas etárias da população.

### **AÇÃO EXTERIOR 2. CRIAÇÃO DA BOLSA DE ESTACIONAMENTO PERIFÉRICA**

Definição de uma bolsa de estacionamento periférica para utilização essencialmente de visitantes, a localizar em lugar periférico à malha urbana de Abiul, ainda que próximo e de fácil acesso pedonal ao futuro Parque Verde, ao Centro Histórico e à zona alta de Abiul. Esta bolsa de estacionamento pretende colmatar a sobrelotação de veículos e consequente obstrução da circulação rodoviária e também pedonal, em particular, nas datas de celebração ou de festividades sazonais. A opção por uma solução periférica prende-se com a ausência de espaços vagos internos à malha urbana que possam abranger o número de estacionamentos necessários.

### **AÇÃO EXTERIOR 3. REFUNCIONALIZAÇÃO DOS MOINHOS DE ÁGUA**

Implantados na entrada norte de Abiul, excêntricos à delimitação da ARU, trata-se de um conjunto recentemente objeto de reabilitação, mas à data inativos. A ação aposta na implementação de um programa que valorize o potencial cultural, lúdico e também histórico, procurando considerar as funções instaladas, como novas funções que assegurem uma oferta diversificada e abrangente ao espaço envolvente ao conjunto.

**AÇÃO EXTERIOR 4. RECUPERAÇÃO DO ANTIGO LAGAR DE AZEITE**

Imagem 39: Antigo Lagar de Azeite



Imagem 40: Antigo Lagar de Azeite



O edifício, de propriedade privada, atua como peça de fecho dos limites urbanos de Abiul, incluindo aqueles que se referem à delimitação da Aru e do centro histórico, localizando-se igualmente sobre as rotas pedestres e ciclo-turísticas da GR26.

A momento, o edifício verifica um mau estado de conservação, evidenciando um conjunto de patologias que apelam à necessária, e urgente, intervenção de reabilitação.

De forma similar ao que é proposto na ação anterior, propõe-se a reativação da sua função, considerando reintegrá-lo, de forma mais materializada, no percurso da Rota do Azeite. A aposta pretende ainda beneficiar a zona envolvente, abrangendo a valorização da ribeira que necessariamente servia as dependências funcionais do lagar, pretendendo criar mais um equipamento de oferta turística e lúdica, ou possivelmente outras funções que ampliem a oferta qualificada e atratividade do edifício e envolvente paisagística.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

### 8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

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

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

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

|            |  |
|------------|--|
| <b>IMI</b> | <p><b>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO<br/>(Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:<br/>a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro<br/>b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro<br/>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p> |
|            | <p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO<br/>(Intervenções ao nível de fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras interiores, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)<br/>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>  |
|            | <p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS<br/>(Intervenções ao nível de fachadas, nomeadamente limpezas e/ou pinturas das fachadas, reparação parcial do telhado, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)<br/>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>   |
|            | <p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</b></p> <p>PARA PRÉDIOS ARRENDADOS (CUMULATIVO)<br/>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>   |
|            | <p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS<br/>(Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mão ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente.<br/>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>  |
|            | <p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS<br/>(Serão considerados imóveis devolutos aqueles devolutos há mais de um ano, ou em prédios em ruínas, prédios urbanos parcialmente devolutos, no caso dos prédios constituídos em propriedade horizontal, o agravamento da taxa incide sobre a parte do calor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas)<br/>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</p>   |
| <b>IMT</b> | <p><b>ISENÇÃO</b></p> <p>NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE</p>   |

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

\* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após a execução das obras), de forma a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha da Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro).

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

### TAXAS MUNICIPAIS

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

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

### OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

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

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

**Documentação:**

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

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

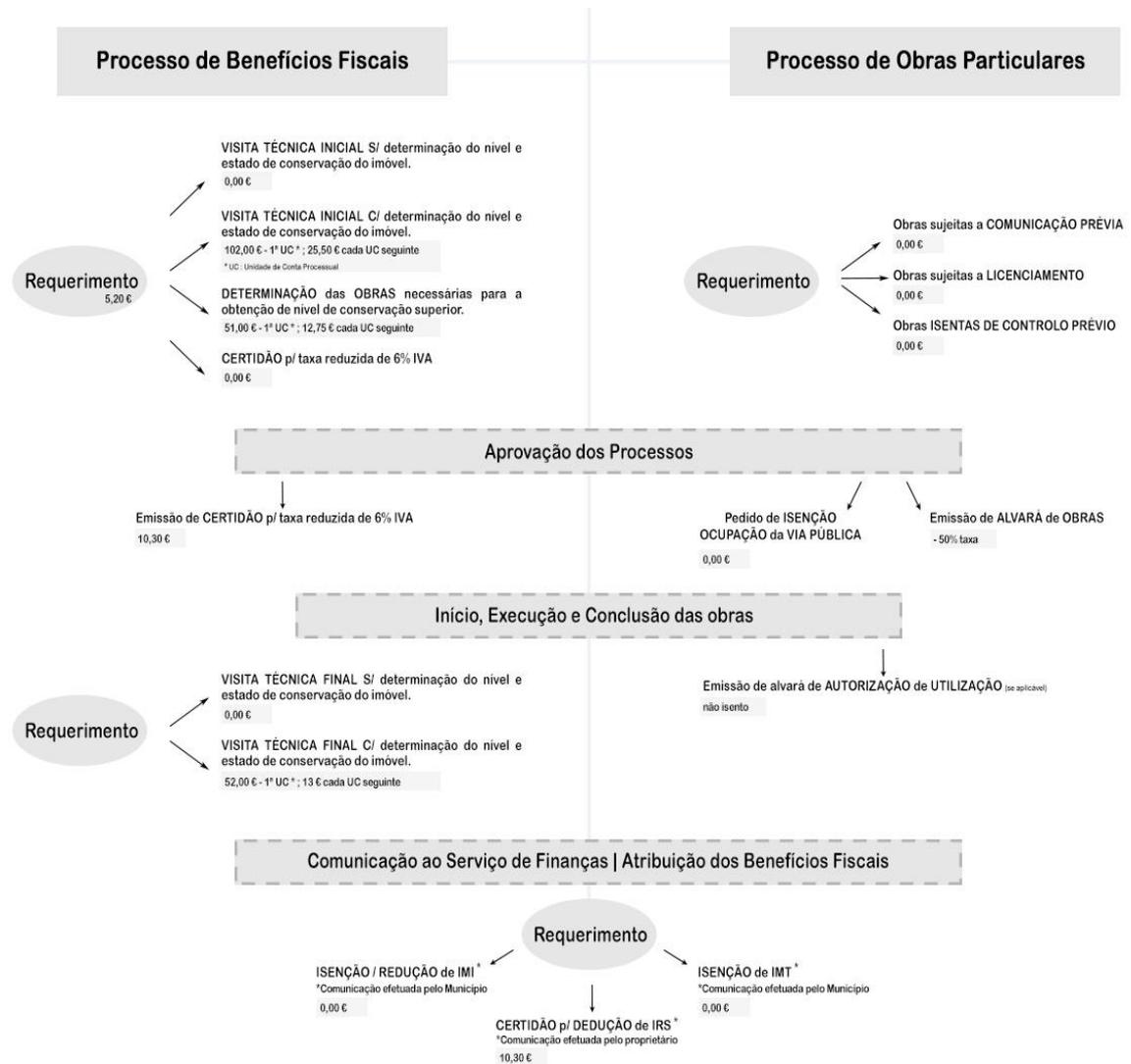
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

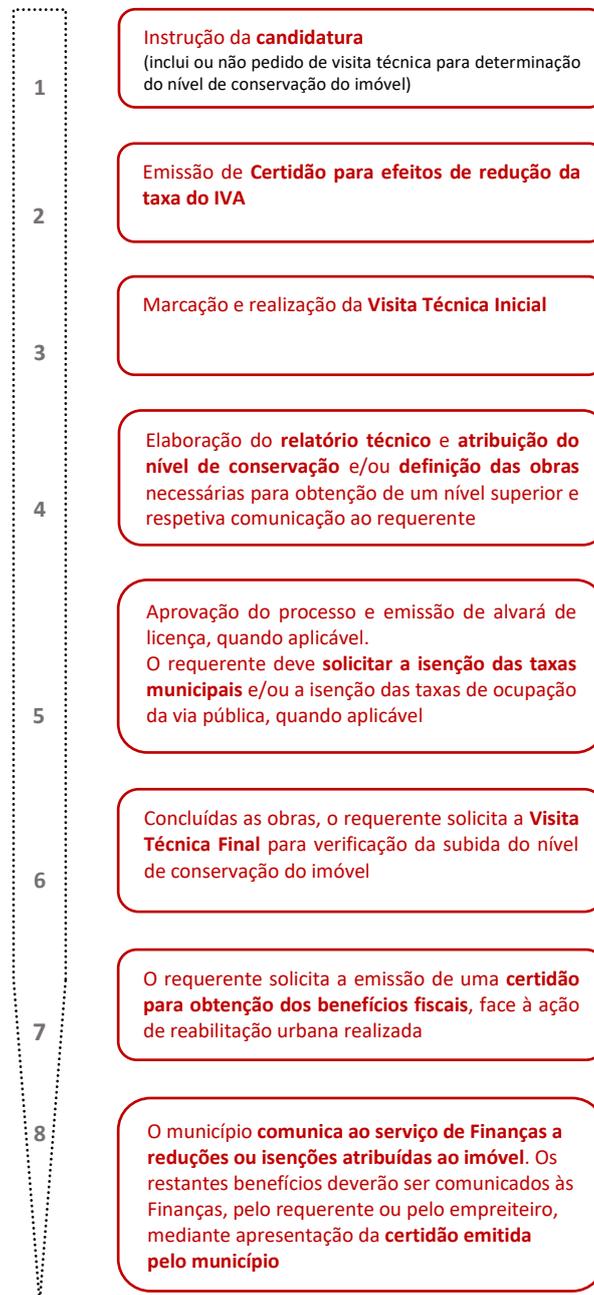
**Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:**

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

## FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

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





### 8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

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

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

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

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

#### 8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO

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

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

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

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

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

#### **1.º DIREITO**

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

#### **CASA EFICIENTE 2020**

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

#### **REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

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

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

#### **FNRE – Fundo nacional de Reabilitação do Edificado**

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

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

#### **EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS**

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

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

#### **PROGRAMA VALORIZAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

| Intervenções Privadas                      | Intervenções |                                  | Valor Global (estimado) |
|--|--------------|----------------------------------|-------------------------|
| <b>1. Reabilitação do Parque Edificado</b> | 1.1          | Reabilitação do Parque Edificado | 3.600.000,00 €          |
| <b>TOTAL GLOBAL (estimado)</b>             |              |                                  | <b>3.600.000,00 €</b>   |

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

| Intervenções Públicas  | Intervenções | Valor Global (estimado)                                     | Município             | Entidades/Parceiros e percentagem de financiamento |            |
|--|--------------|---|-----------------------|--|------------|
| <b>2. Valorização do espaço público e mobilidade</b>                                 | 2.1          | Requalificação dos arruamentos do Centro Histórico          | 1.200.000,00 €        | 1.200.000,00 €                                     | (a alocar) |
|  | 2.2          | Reconversão do Largo do Terreiro                            | 80.000,00 €           | 80.000,00 €  | (a alocar) |
|  | 2.3          | Requalificação da rua Fundação Otilia Pessoa Murta Lourenço | 250.000,00 €          | 250.000,00 €                                       | (a alocar) |
|  | 2.4          | Passadiços Urbanos  | 300.000,00 €          | 300.000,00 €                                       | (a alocar) |
|  | <b>TOTAL</b> |   | <b>1.830.000,00 €</b> | <b>1.830.000,00 €</b>                              | <b>-</b>   |
| <b>3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos</b> | 3.1          | Prospecção arqueológica dos "Curros"                        | 40.000,00 €           | 40.000,00 €  | (a alocar) |
|  | 3.2          | Definição do Circuito Patrimonial                           | 30.000,00 €           | 30.000,00 €  | (a alocar) |
|  | 3.3          | Apoio ao desenvolvimento da Economia Local                  | 50.000,00 €           | 50.000,00 €  | (a alocar) |
|  | <b>TOTAL</b> |   | <b>120.000,00 €</b>   | <b>120.000,00 €</b>                                | <b>-</b>   |
| <b>TOTAL GLOBAL (estimado)</b>   |              | <b>1.950.000,00 €</b>                                       | <b>1.950.000,00 €</b> | <b>TOTAL -</b>                                     |            |

## 8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

| Ações / Prazos de execução                                       | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1.1 Reabilitação do Parque Edificado                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.1. Requalificação dos arruamentos do Centro Histórico          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.2. Reconversão do Largo do Terreiro                            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.3. Requalificação da rua Fundação Otilia Pessoa Murta Lourenço |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 2.4. Passadiços Urbanos  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.1. Prospecção arqueológica dos "Curros"                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.2. Definição do Circuito Patrimonial                           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

## ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

### IMAGENS

|   |    |
|---|----|
| Imagem 1: Praça Velha .....   | 4  |
| Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo .....                  | 9  |
| Imagem 3: Recriação histórica .....                                   | 14 |
| Imagem 4: Praça Velha .....   | 16 |
| Imagem 5: Tertúlia “Berço da Tauromaquia de Abiul” .....              | 16 |
| Imagem 6: rua Abade João de Lrvão .....                               | 17 |
| Imagem 7: rua Direita e Travessa do Celeiro.....                      | 17 |
| Imagem 8: Mapa do Sistema Patrimonial .....                           | 23 |
| Imagem 5: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....            | 26 |
| Imagem 6: Mapa do edificado degradado .....                           | 33 |
| Imagem 7: Mapa do edificado devoluto .....                            | 35 |
| Imagem 8: Largo do Terreiro .....                                     | 36 |
| Imagem 9: Praça Velha .....   | 36 |
| Imagem 10: Rua Fonte da Vila .....                                    | 36 |
| Imagem 11: Rua da Igreja .....  | 36 |
| Imagem 12: Mapa do espaço público .....                               | 38 |
| Imagem 13: Rua Direita .....  | 41 |
| Imagem 14: Rua do Celeiro .....                                       | 41 |
| Imagem 15: Rua D. Manuel I .....                                      | 41 |
| Imagem 16: Rua D. António Terceiro .....                              | 41 |
| Imagem 17: Aires Lourenço .....                                       | 41 |
| Imagem 18: Travessa dos Ferreiras.....                                | 41 |
| Imagem 23: Imóvel em processo de reabilitação.....                    | 49 |
| Imagem 24: Imóvel reabilitado .....                                   | 49 |
| Imagem 21: Praça Velha .....  | 51 |
| Imagem 22: rua Aires Lourenço .....                                   | 51 |
| Imagem 23: Escadinhas do Terreiro.....                                | 51 |
| Imagem 24: Largo do Terreiro.....                                     | 51 |
| Imagem 25: Largo do Terreiro.....                                     | 52 |
| Imagem 26: Arco do Largo do Terreiro .....                            | 52 |
| Imagem 27: Rua da Fundação .....                                      | 53 |
| Imagem 28: Rua da Fundação.....                                       | 53 |
| Imagem 33: Estrutura limítrofe às antigas estruturas dos curros ..... | 54 |
| Imagem 34: Sinalização GR26 .....                                     | 54 |
| Imagem 35: Sinalização GR26 .....                                     | 54 |
| Imagem 25: Comércio de proximidade no Largo da Cruz .....             | 56 |
| Imagem 26: Serviço de proximidade na rua da Fonte da Vila .....       | 56 |
| Imagem 27: mapa geral das ações.....                                  | 57 |
| Imagem 28: Antigo Lagar de Azeite .....                               | 59 |
| Imagem 29: Antigo Lagar de Azeite .....                               | 59 |

### GRÁFICOS

|  |    |
|--|----|
| Gráfico 1. População residente por faixas etárias .....    | 27 |
| Gráfico 2. Composição das famílias clássicas .....         | 28 |
| Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos.....                   | 28 |
| Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos .....                  | 29 |
| Gráfico 5. Época de construção dos edifícios .....         | 29 |
| Gráfico 6. Época de construção dos edifícios .....         | 30 |
| Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios .....           | 30 |
| Gráfico 8. Setor de atividade da população residente ..... | 31 |
| Gráfico 9. Nível de ensino da população residente .....    | 31 |
| Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado .....       | 32 |



## **ANEXOS**

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

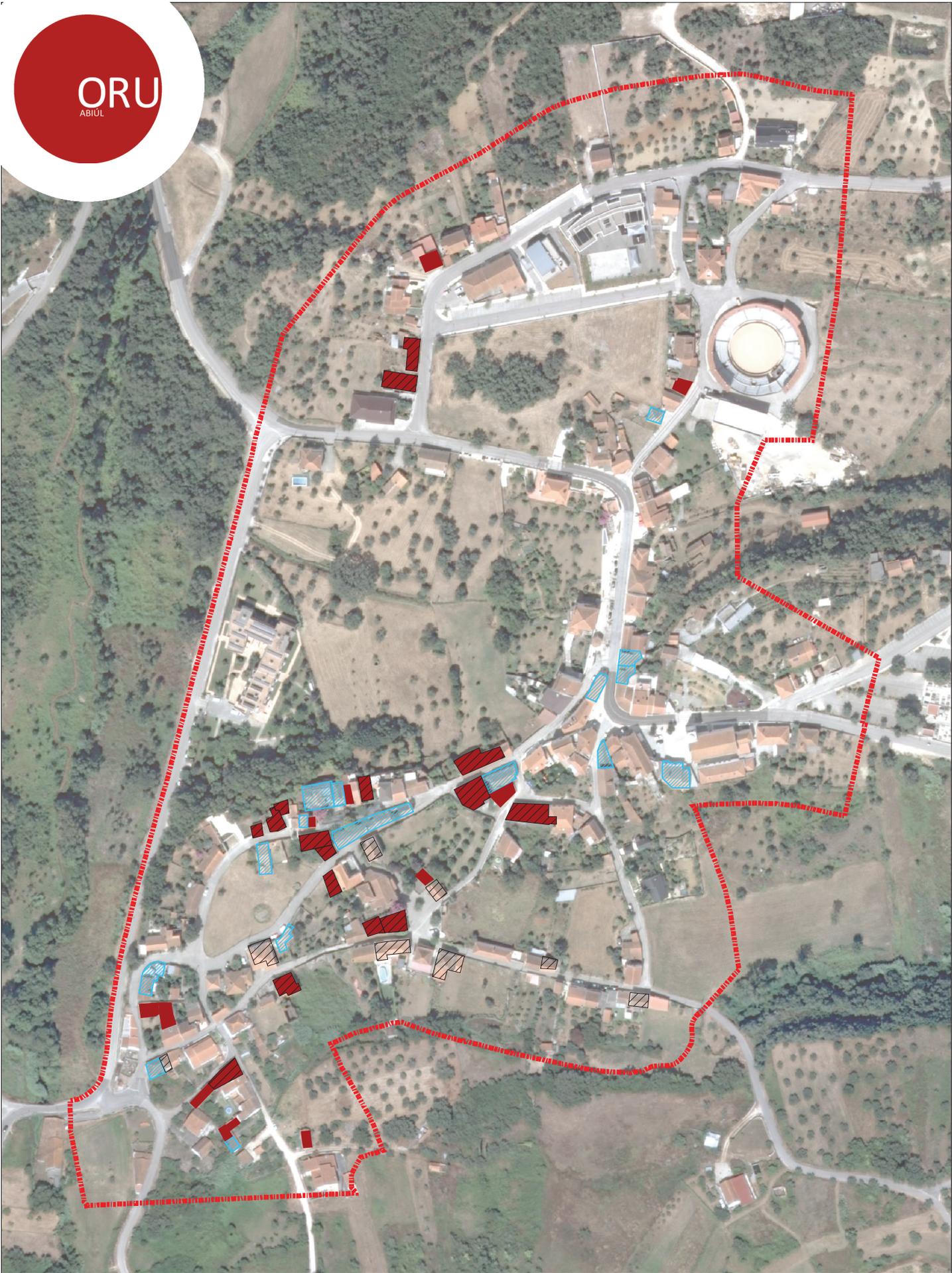


0 25 50 m



Limite da ARU/ORU

## MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU



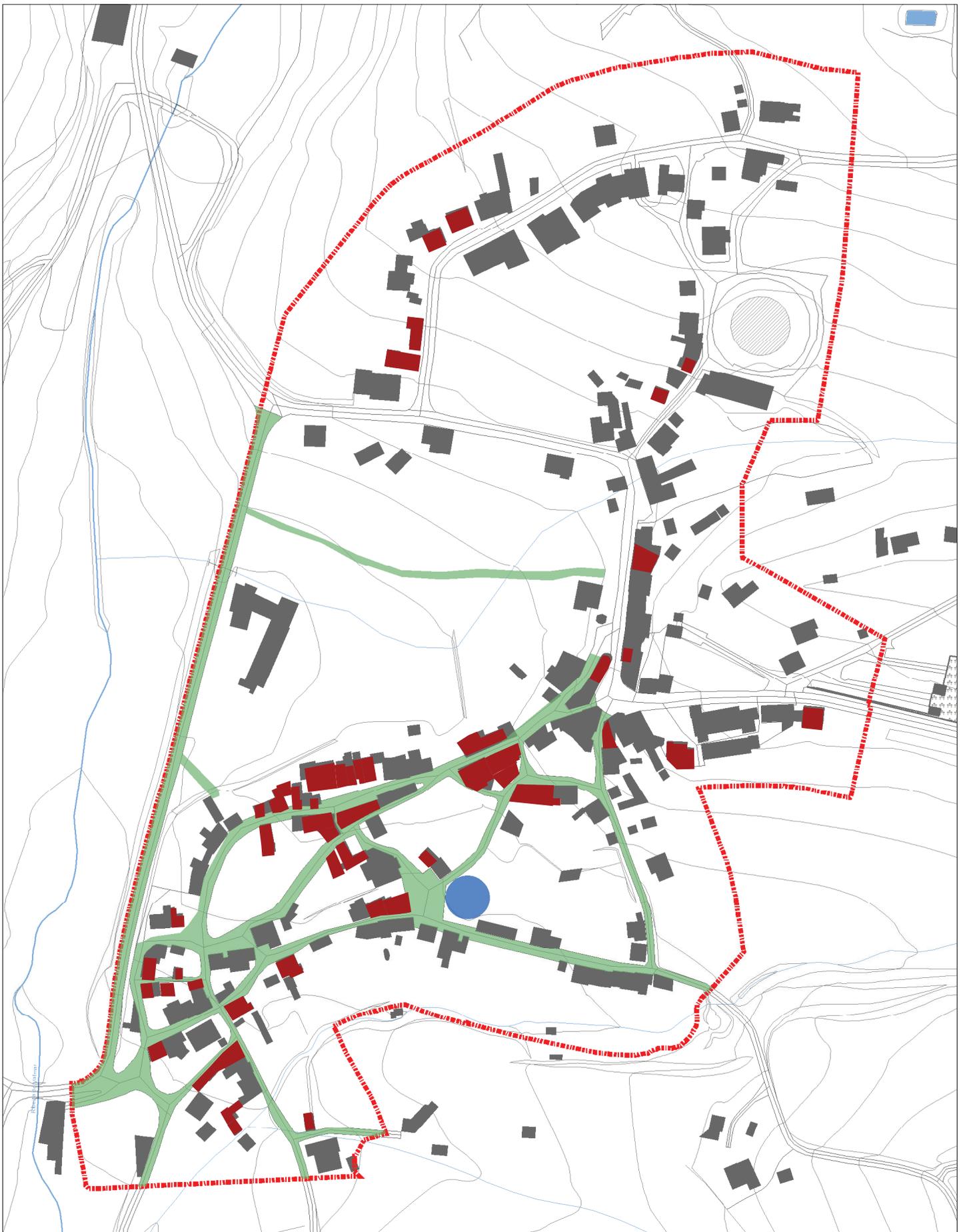
-  Imóveis Degradados
-  Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
-  Imóveis Devolutos

 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

### PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS



**Ações**

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

Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

**PLANTA SÍNTESE DAS AÇÕES**

## 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

### Projeto 1.1

#### Reabilitação do parque edificado

##### DESCRIÇÃO

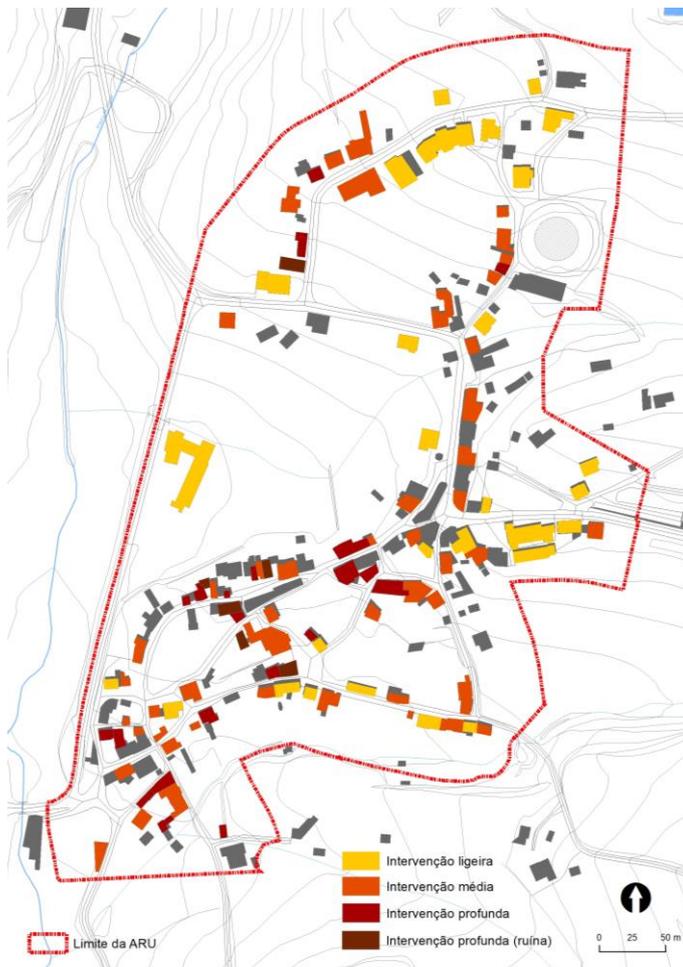
Reabilitação do parque edificado, público ou privado em função do estado de conservação, objetivando a salvaguarda equitativa das condições de habitabilidade e a melhoria e modernização do mesmo. Consideram-se 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

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

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

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

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



**Intervenção ligeira (30 edifícios) 6.334m<sup>2</sup>;**  
**Intervenção média (54 edifícios) 7.144m<sup>2</sup>;**  
**Intervenção profunda (27 edifícios) 2.916m<sup>2</sup>;**

##### INDICADORES

**Total (111 edifícios) 16.394m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

**3.600.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**PÚBLICOS e PRIVADOS**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**EM CURSO / 2031**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.1

#### Requalificação dos arruamentos do Centro Histórico

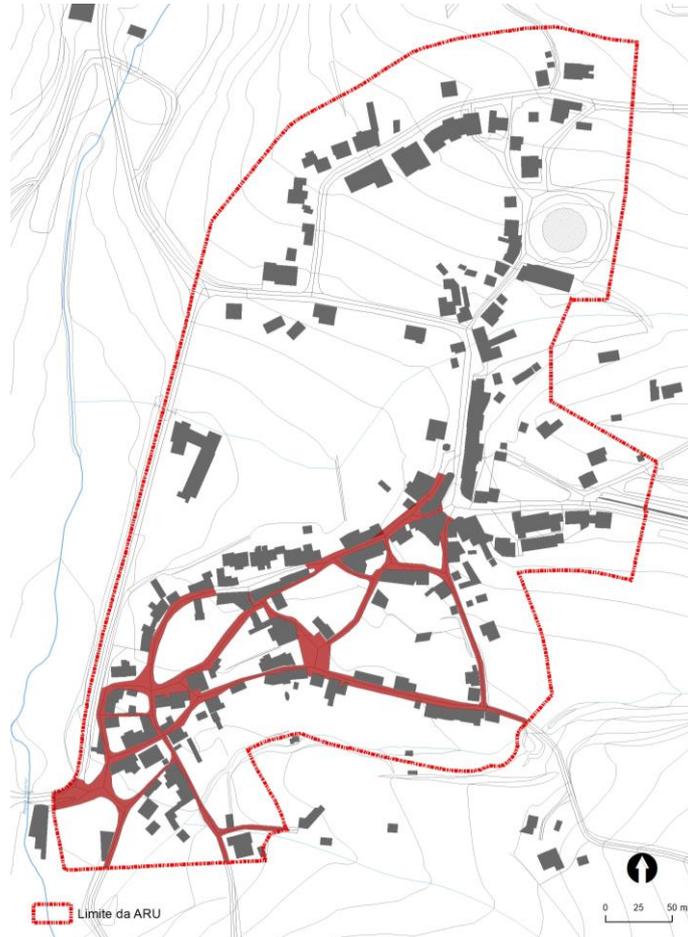
##### DESCRIÇÃO

Pretende-se a criação percursos de mobilidade e de acessibilidade com perfis multifuncionais, sem barreiras arquitetónicas, em plena articulação com edifícios, equipamentos, comércio ou serviços. Também, a criação de espaços de fruição e de observação, essenciais para a exploração e valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais com um forte valor histórico e patrimonial.

A qualificação do espaço público é assumidamente uma estratégia operacional de estímulo sequencial que visa incentivar a reabilitação do edificado, público e privado, o que por sua vez potenciará a revitalização social e económica.

A ação prevê uma execução faseada, à escala do Centro Histórico, concertada numa leitura articuladora e de conjunto, mediante as intervenções seguintes:

- Promover a circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego;
- Resolução das deformações de pavimento, e de condicionalismos pontuais;
- Resolução das barreiras arquitetónicas;
- Redesenho do perfil dos arruamentos com vista à inclusão de uma faixa apta à mobilidade pedonal;
- Instalação subterrânea das infraestruturas;
- Redefinição das áreas de praça, largo ou terreiro, adequando-as à observação/proteção de elementos patrimoniais ou funcionalidades programáticas específicas;
- Atualização dos pontos de iluminação pública e da iluminação cénica, e o reforço das redes;
- Definição de aparcamentos para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço do mobiliário urbano;
- Substituição e ajuste das caldeiras arbóreas e a integração com as restantes componentes de definição do espaço público (ex. pavimentos, bancos, linhas de mobilidade).



INDICADORES  
**9.015m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**1.200.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO A DESENVOLVER / 2027**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.2

#### Reconversão do Largo do Terreiro

##### DESCRIÇÃO

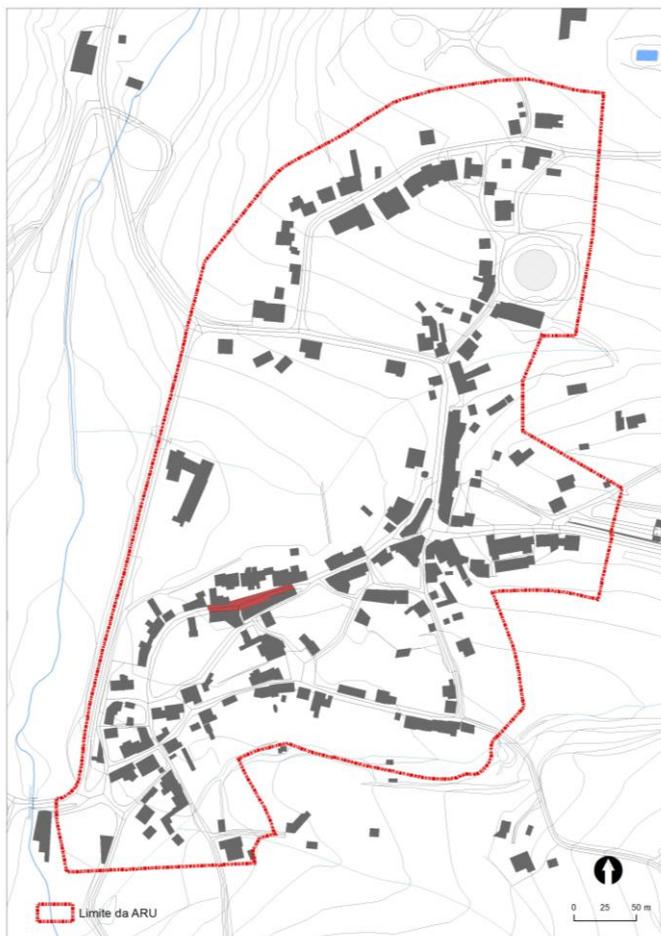
A localização do Largo do Terreiro convergente a um significativo conjunto patrimonial constituído pelo Arco Manuelino, pelo Nicho Seiscentista, e em plena anterior implantação do conjunto palaciano da Casa dos Duques de Aveiro, reveste o espaço de um forte simbolismo histórico, ao ponto de ter recebido a instalação do monumento de celebração do Foral Manuelino de Abiul.

Tratando-se de um largo encerrado entre dois arcos, organizado na contiguidade de edifícios de habitação e, recentemente, de alojamento local, retém uma natureza intimista, reforçada pelas árvores de grande porte que ensombram o espaço.

Atualmente composto por um pavimento em calçada grossa de vidraço com um visível estado de degradação e pela instalação de um reduzido mobiliário público que evidencia patologias de desgaste, o Largo do Terreiro não faz jus ao simbolismo que lhe é próprio.

O objetivo da intervenção proposta para este espaço pretende reconverter e qualificar o largo num espaço público de referência – “jardim de bairro” – articulando a componente verde com as rotas de atravessamento pedonal para observação dos elementos patrimoniais, para a leitura do espaço e reconhecimento da história do lugar, e, necessariamente, com as linhas exigíveis de acesso aos imóveis localizados no interior.

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



##### INDICADORES

**480m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

**80.000,00 €**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**PROJETO A DESENVOLVER / 2025**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

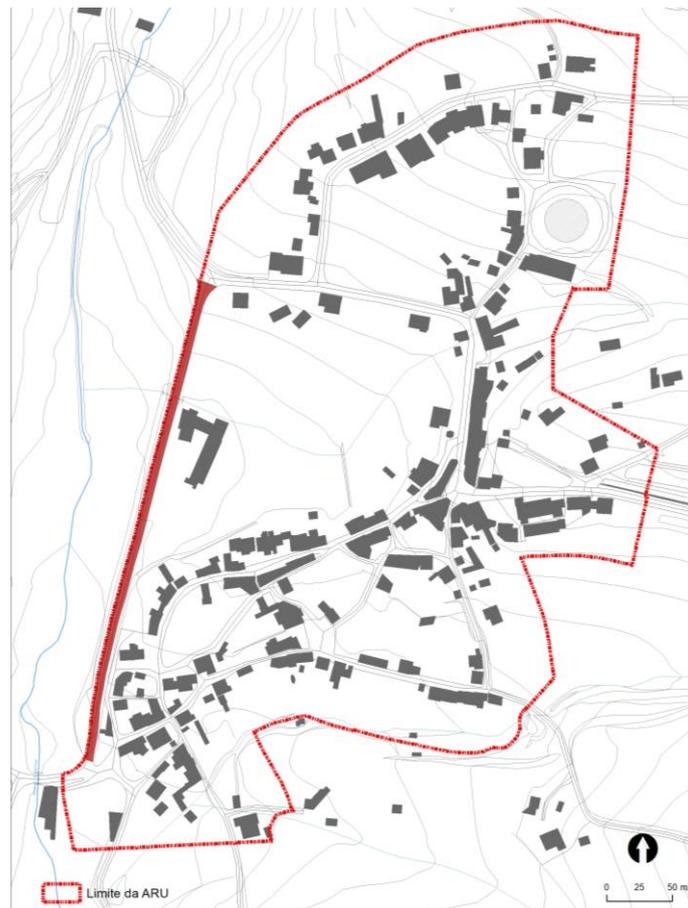
### Projeto 2.3

#### Requalificação da rua Fundação Otília Pessoa Murta Lourenço e Marido Dr. José Lourenço Júnior

##### DESCRIÇÃO

Propõe-se a requalificação do arruamento de forma a adequar o perfil atual e a zona de circulação automóvel, em toda a extensão, à inclusão de áreas de circulação pedonal e zonas de marcação de estacionamento. Propõe-se ainda a reestruturação das redes de infraestruturas em subsolo, e da rede de iluminação pública, bem como a atualização dos elementos de sinalização vertical e de sinalização horizontal, e a plantação de espécies verdes (árvores ou outras).

O objetivo é dotar a rua existente de melhor circulação pedonal e rodoviária, bem como a fazer corresponder às condições exigíveis de circulação e atravessamento rodoviária e pedonal, num limite urbano que centra uma possível área de expansão e de vitalização social, física e ambiental.



##### INDICADORES

**2.400m<sup>2</sup>**

##### INVESTIMENTO

**250.000,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

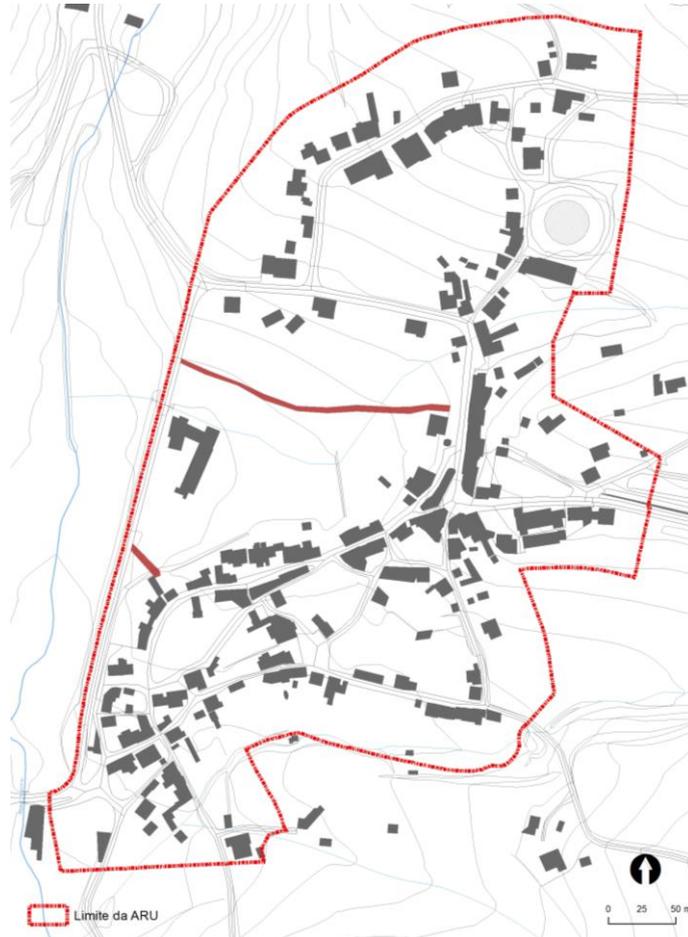
**PROJETO A DESENVOLVER / 2026**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.3 Passadiços Urbanos

#### DESCRIÇÃO

Como forma de resolver a ligação entre a área alta do Centro Histórico, marcada pela rua da Fonte da Vila, e a área baixa, limítrofe à vertente sul e poente do centro Histórico, coincidente com a delimitação da ARU, esta ação prevê a instalação de passadiços pedonais, de reduzido impacto ambiental, que funcionarão como pontos de atravessamento do aglomerado urbano e de valorização de componentes ao momento subvalorizadas, como o são as linhas hídricas internas à povoação.



INDICADORES  
**1.000m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**300.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO A DESENVOLVER / 2026**

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

#### Projeto 3.1

#### Prospecção arqueológica dos “Curros”

##### DESCRIÇÃO

A instalação da antiga praça de touros na Praça Velha, junto à estrutura do Palanque dos Duques de Aveiro, bem como alguma documentação avulsa, induz a hipótese das antigas estruturas dos curros permanecerem soterradas no tardo do Palanque.

O objetivo desta ação é, numa primeira fase, proceder a trabalhos de prospecção arqueológica, que verifiquem, ou não, a conservação e estado de conservação das estruturas. Numa segunda fase, se confirmada a existência as estruturas, prevê-se proceder à instalação de uma estrutura de natureza leve e de baixo impacto paisagístico que atue como barreira de proteção descensional e de observação.



##### INDICADORES

-

##### INVESTIMENTO

**40.000,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS CMP

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO A EXECUTAR / 2028

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

#### Projeto 3.2

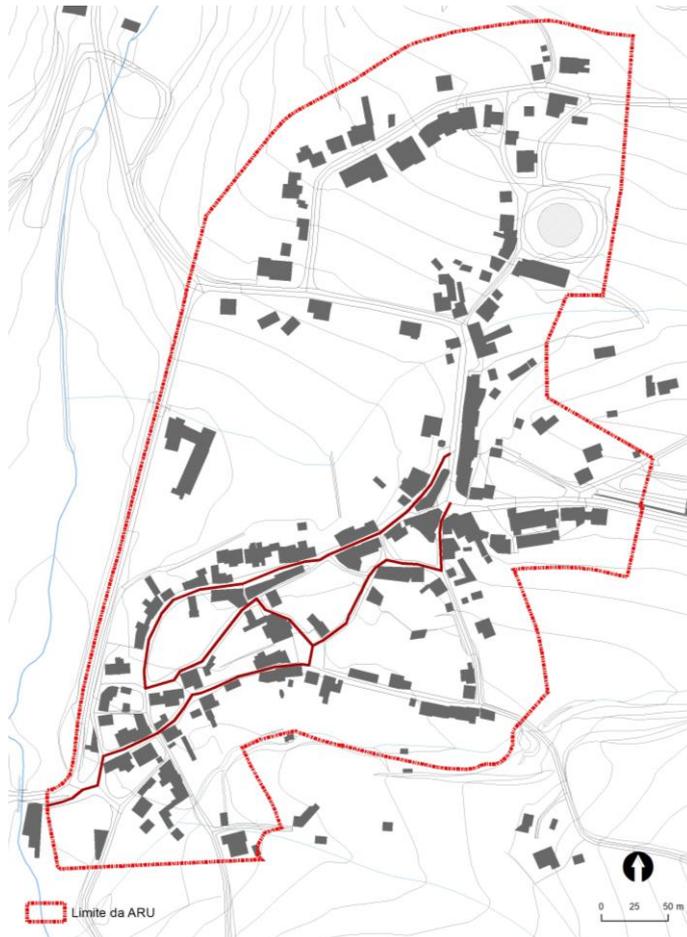
#### Definição do Circuito Patrimonial

##### DESCRIÇÃO

A ausência de uma rota patrimonial conjunta evidencia a desarticulação dos elementos patrimoniais que permanecem no tecido histórico. Soma-se a aleatoriedade na sinalização das rotas da GR26: rota da tauromaquia e rota do azeite, que carecem de uma contextualização ou explicação breve, própria da sinalização dos pontos de paragem nos circuitos patrimoniais.

Com esta ação pretende-se identificar, definir e sinalizar um percurso patrimonial pedonal (e potencialmente ciclo turístico) intraurbano, alicerçado nos elementos arquitetónicos considerados de interesse coletivo (religioso, tauromáquico, histórico e civil), e que simultaneamente se ancore aos circuitos pré-definidos da GR26, os quais, por efeito, estão intimamente relacionados com os elementos urbanos referidos.

Complementar a esta rota, propõe-se a instalação de Pontos de Encontro definidos mediante mobiliário urbano e soluções de pavimento próprias, ao longo do percurso, que se formalizem como espaços de identidade e de fruição pública. O objetivo, multifuncional, é articular o património construído numa imagem identitária unificada, que disponibiliza plataformas de observação a residentes e visitantes que, a par, funcionam como equipamentos ou infraestruturas de proteção das estruturas.



##### INDICADORES

**950ml**

##### INVESTIMENTO

**30.000,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**ESTUDO PRÉVIO / 2023**

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

#### Projeto 3.3

#### Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

##### DESCRIÇÃO

A natureza de proximidade social que marca Abiul, bem como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e mercados locais e igualmente a existência de serviços ambulantes, de carácter porta-a-porta.

O objetivo desta ação é garantir a manutenção e incentivar a oferta destas atividades, contribuindo para a qualificação e diversidade dos serviços e, assim, apostar na dinamização económica local.

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



##### INDICADORES

-

##### INVESTIMENTO

**50.000,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**A DESENVOLVER / 2031**