



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXO E EMPORÃO

DA CIDADE DE POMBAL

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
1.1 APRESENTAÇÃO	4
1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA	6
1.3 O CASO DO SEIXO E EMPORÃO	8
2 ENQUADRAMENTO	10
2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL	10
2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA	11
3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	12
3.1 HISTÓRIA	12
3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO	14
3.3 VALOR PATRIMONIAL	16
3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS	19
3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	20
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO	22
4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA	22
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO	27
4.3 ESPAÇO PÚBLICO	31
5 VISÃO ESTRATÉGICA	33
6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	35
1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	35
2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	36
3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	36

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	37
7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES	39
AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	40
AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	41
AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	46
8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO	49
8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO	49
8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	52
8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	57
8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO	58
8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	62
ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES	63
ANEXOS	64
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU	
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS	
- PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES	
- FICHAS DAS AÇÕES	

1 INTRODUÇÃO

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

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

Imagem 1: Imóvel degradado e devoluto na rua do Seixo



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 DO SEIXO E EMPORÃO

No contexto particular da área do Seixo e Emporão, localizada na zona sudoeste da cidade de Pombal, uma estratégia concertada à regeneração urbana foi ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 43,70 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 28 de junho de 2019, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 139, Série II, Aviso n.º 11882/2019.

De uma forma geral, a área do Seixo e Emporão revela o elevado nível de desgaste das edificações e sobretudo dos espaços públicos, acentuando a degradação das edificações da malha urbana.

Situada na margem esquerda do rio Arunca, e delimitada a nascente pela EN1/IC2 e a poente pela rua Quinta dos Pereiras, o Seixo e Emporão verifica a estrutura fundiária herdada da antiga malha urbana composta pela delimitação de diversas quintas – Quinta dos Pereiras, Quinta do Seixo, Quinta da Casinha e Quinta do Emporão. Atualmente com um carácter de zona de baixa densidade edificatória, maioritariamente composta por habitações unifamiliares isoladas, de 1 ou 2 pisos, vem exibindo a evolução da estruturação do território pelos processos de loteamento a que a área tem vindo a ser sujeita.

Ainda sobre esta área importa destacar a presença da histórica fonte do Emporão, outrora a marcação da entrada sul de Pombal, na antiga estrada real.

Quase três anos após a data da aprovação da ARU, é então oportuno proceder à proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coordenado para a execução da ORU do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal.

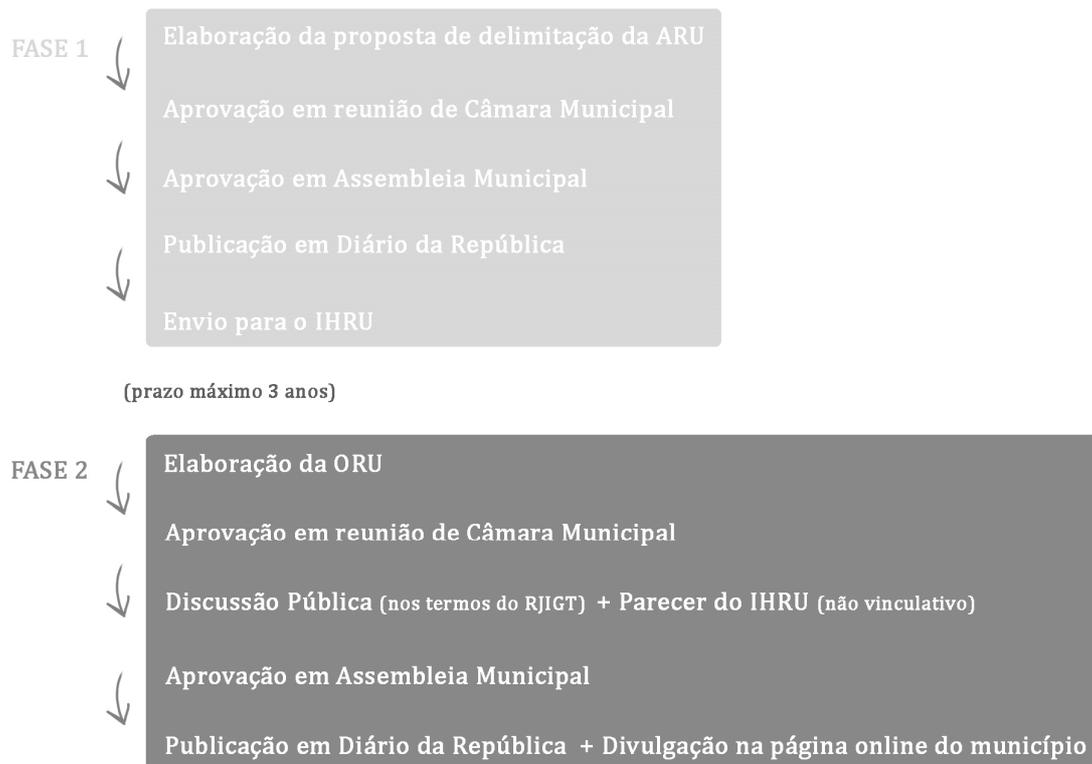
Impõe-se não apenas para cumprimento do disposto no artigo 7.º do RJRU, especialmente pela possibilidade de dar seguimento a uma estratégia em termos de reabilitação, com uma natureza mais abrangente e consolidada ao nível temporal e ao nível instrumentário.

No imediato, e de forma necessariamente breve trata-se de cumprir o amadurecimento estratégico em matéria de reabilitação, ultrapassando o plano do edificado e de medidas concentradas a espaços públicos específicos, para compreender a totalidade da área de reabilitação urbana delimitada e reconduzi-la a uma abordagem coordenada dos aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais. Por outras palavras: revivificar no

tempo-longo o potencial urbano e territorial do Seixo e Emporão, 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 do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal.

Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo



2 ENQUADRAMENTO

2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL

Conceptualmente estabilizada como a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*” (DL n.º 307/2009), é na esfera da Operação de Reabilitação Urbana que cabe elencar e programar um conjunto de efeitos significativos e exequíveis, em primeiro caso correspondentes à natureza individual de cada ARU. Para tanto, é tão só natural que, como previsto pelo n.º4, do artigo 7.º do RJRU, “*a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana*”, prevendo o artigo 8.º do respetivo regime duas estratégias de ação niveladas na série de medidas-ações essenciais ao alcance desse conjunto de efeitos significativos.

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

É dentro da dinâmica da operação de reabilitação sistemática que se submete a presente proposta para a área do Seixo e Emporão, através de instrumento próprio, sendo clara a intenção do município – como entidade gestora– de atuar sobre o atual paradigma de carências urbanas, desenvolvendo-se a aposta na identificação e reconhecimento dos recursos patrimoniais e espaços construídos da área génesse da povoação e áreas envolventes, enquanto peças estratégicas de desenvolvimento e oportunidade do lugar.

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

2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO 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”*. O que no entendimento do Município de Pombal pressupõe não apenas o cumprimento das restantes alíneas para o devido planeamento e programação da operação a realizar dentro da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ainda, a criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública, que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano.

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

À luz do artigo 20.º do RJRU, a vigência temporal da ORU do Seixo e Emporão 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 (RJGT), 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

As áreas do Seixo e Emporão localizam-se na cidade de Pombal, polarizadas na vertente poente sul da cidade. Embora contíguas à malha urbana da cidade, estas áreas encontram-se desconectadas desta, por um lado pela cisão provocada pelo troço da EN1/IC2, a nascente, e pela EN237 (desclassificada), a poente, por outro lado pelo estado de degradação e rarefação que caracteriza as estruturas do edificado e dos espaços públicos.

Com a construção da parte baixa de Pombal - hoje o Centro Histórico –, a partir do ano de 1777, o que não por acaso coincide com o início da residência do Marquês de Pombal na então vila, procedeu-se ao desvio da estrada real e à construção da ponte D. Maria, com vista à ligação ao interior da vila. Na sequência, a zona frente à área do Emporão foi estruturada numa alameda arborizada, o que significou a possibilidade de transformação da área, e a do Seixo, contígua, em zonas propícias à evolução do urbano.

Imagem 3: Fonte do Emporão





No entanto, os focos de incêndio e saques ocorridos com as invasões francesas em 1811, e depois a elevada taxa de mortalidade causada pela epidemia da *Cólera-Morbus* em 1833, ditaram o desmantelamento da estrada real, já nesta altura intransitável, e o abandono da região.

Situação que só veio a piorar com a reorientação do desenvolvimento das infraestruturas de transporte marítimas.

É preciso esperar até meados do século XIX, para que a construção da via-férrea na ligação dos principais centros urbanos de Portugal, comece a fomentar a atratividade de Pombal.

Com a reintrodução dos fluxos de mobilidade, e depois com a renovação urbana ocorrida na segunda metade do século XX, sucedeu a instalação de novas indústrias, o desenvolvimento da construção civil, dos estabelecimentos comerciais e de serviços. Paulatinamente Pombal veio a tornar-se numa das mais prósperas cidades do distrito de Leiria, com um desenvolvimento único da região centro do país.

3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Como referido anteriormente, as áreas urbanizadas do Seixo e Emporão resultaram de processos de urbanização despoletados pela acomodação de estruturas fundiárias – quintas –, concorrendo para uma matriz territorial agregadora de grandes parcelas de terreno. No enalço, a reticula dos arruamentos denota essa anterior presença, não só na formalização dos eixos, também na própria toponímia.

Cruzando a situação edificada existente com o desenvolvimento destas áreas ao longo dos tempos é compreensível a ocupação junto das principais vias de ligação (EN1/IC2 e EN237), ainda que de uma ocupação rarefeita se trate, e que acaba por evidenciar os vários e extensos vazios urbanos que pautam ambas as áreas. Terá resultado, naturalmente, dos eixos de evolução da malha urbana de Pombal, que ao longo dos anos ultrapassou a margem nascente do rio Arunca para instalar-se na margem esquerda, dando assim lugar ao Bairro de Agorreta e, mais tarde, aproveitando os eixos infraestruturais já estabelecidos, ter-se-á disposto contiguamente.

No que respeita o parque imóvel, é maioritariamente composto por habitações, por norma implantadas ao longo dos eixos viários, dispostas em banda ou isoladas.

A grande maioria do edificado das áreas do Seixo e Emporão tem data de construção superior a 30 anos, apresentando um conjunto variado de tipos arquitetónicos.

Imagem 4: Imóvel junto a Quinta do Emporão



No que respeita a rede de arruamentos das áreas internas do Seixo e Emporão, apresentam perfis exíguos, próprios dos arruamentos de acesso e distribuição de intralocalidade.

Não obstante os vazios urbanos existentes, não existem espaços públicos de utilização coletiva e espaços verdes para usufruto da população ou sequer podemos verificar uma coerência nos processos de requalificação do espaço público, sendo poucas as ações levadas a cabo e realizadas quase de forma pontual.

Neste sentido, as áreas do Seixo e Emporão urgem por uma mudança de paradigma no que respeita ao reconhecimento enquanto peças estratégicas de mobilidade e permanência de residentes, essenciais à vitalidade do espaço público, das habitações, serviços e comércio que serve.

De forma similar, o parque edificado civil carece do devido reconhecimento e a necessária salvaguarda, representando, nalguns casos, elementos fundamentais para a caracterização genérica da identidade cultural, arquitetónica e construtiva da própria cidade de Pombal.

Imagem 5: rua 31 de Agosto



3.3 VALOR PATRIMONIAL

A área interna à delimitação da ARU do Seixo e Emporão reúne um conjunto arquitetónico, sobretudo de cariz relacionado com as redes de infraestruturas, naturais e artificiais, mais expressivas da malha urbana e do capital histórico do lugar, como o são o rio Arunca e a EN1/IC2. A estes juntam-se outros, de tipologia civil, figurados nalguns exemplares de habitação, que acedem uma perspetiva sobre a evolução arquitetónica, urbanística e cultural do lugar e da cidade de Pombal.

Quer os elementos referenciados, como os não referenciados, são 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, o que primeiramente pressupõe a sua valorização e conservação.

Assim, a intenção não deve nunca 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.

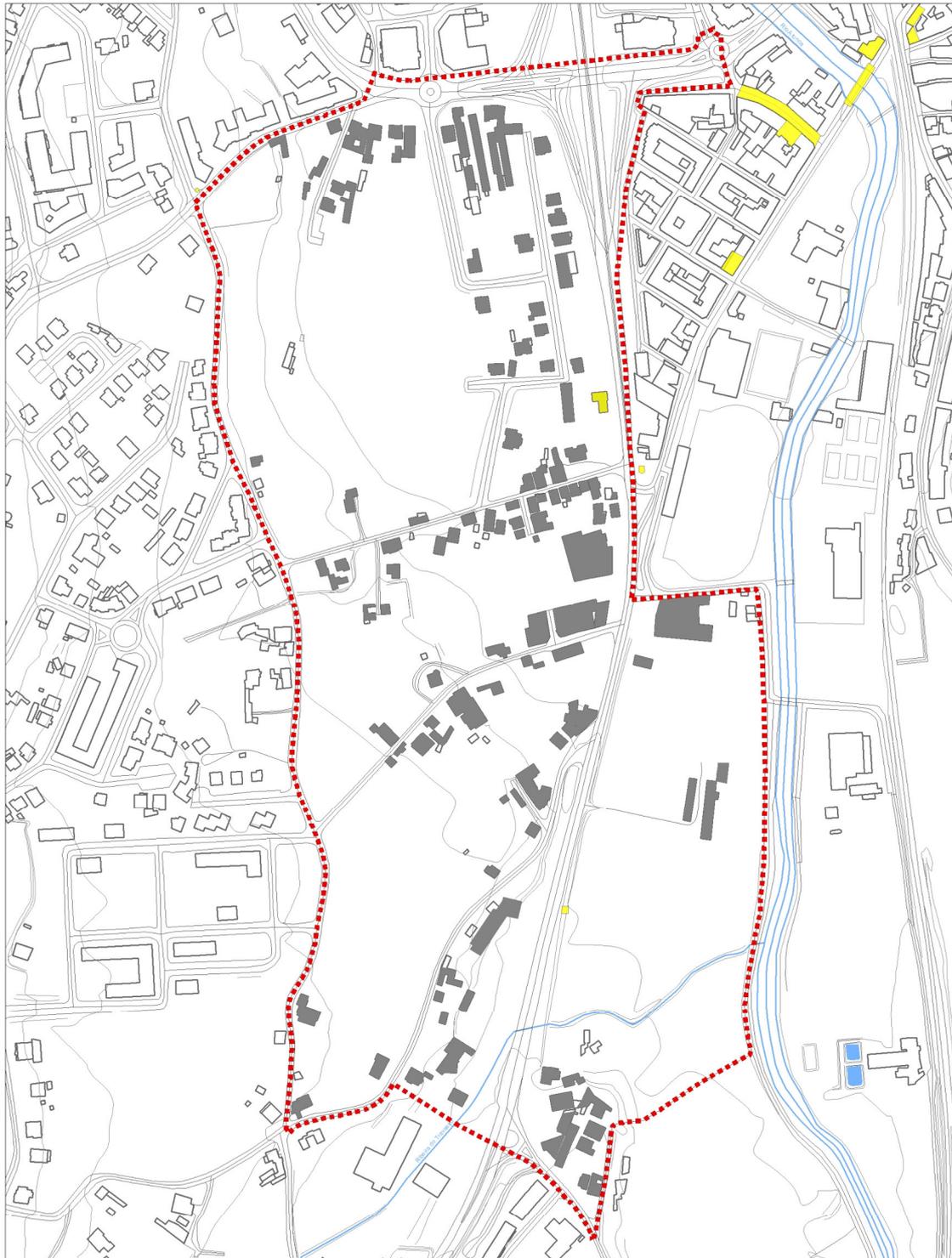
Para tanto, é absolutamente fundamental proceder-se à classificação e inventariação, como previsto nos artigos 18.º e 19.º da Lei n.º 107/2001, por força do reconhecimento do valor excecional que detêm e, em benefício aceder a um conjunto de medidas de proteção cujo fim é fixar critérios adequados à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

Para o caso da ARU do Seixo e Emporão, 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.

ELENCO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO REFERENCIADO

<p>Fonte do Emporão</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Casa da J.A.E.</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Posto de Viação e Trânsito n.º 29</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Mãe-de-Água</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	

Imagem 6: Mapa do Sistema Patrimonial



Património Arquitetónico

-  Monumento Nacional
-  Interesse Público
-  Referenciado

 Zona Especial de Proteção

 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU de Seixo e Emporão, os objetivos balizados para a operacionalidade do Município de Pombal na promoção de *“promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses”* (ARU de Seixo e Emporão da cidade de Pombal, 2019: 17), 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 e instalação de residentes e atividades económicas, à qualificação dos espaços urbanos e à dinamização das áreas do Seixo e do Emporão.

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

3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, a delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal e aprovação da ORU em 2018 já previam, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão foi aprovada pela Câmara Municipal de Pombal, em junho de 2019, com o intuito de estender os pressupostos de promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado.

Neste contexto, a delimitação da ARU do Seixo e Emporão abrange cerca de 43,70 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição das áreas de evolução da cidade de Pombal, que em todo o caso estiveram na origem da povoação, instalação de equipamentos de utilização coletiva e de edificado, hoje com interesse histórico e patrimonial. É também sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

A seleção das áreas inclusas à ARU resultaram da verificação de um padrão de permanência do tecido edificado, garantido pela comparação da Carta Militar de 1984, que atesta a evolução contínua da morfologia urbana centrada nos dois núcleos identificados como geratrizes da instalação. Ainda, a certificação de que parte significativamente considerável das edificações atualmente existentes se reportam a construções com mais de 30 anos.

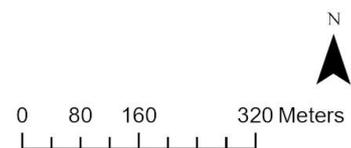
Na consideração dos pré-conceitos, reconhece-se a inevitável inclusão de um ou outro edifício de construção mais recente. Contudo, argumenta-se que a delimitação da ARU prevê a interpretação da evolução urbana, e não dos casos pela sua singularidade. À luz desta condição, e de acordo com os instrumentos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

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

Imagem 7: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



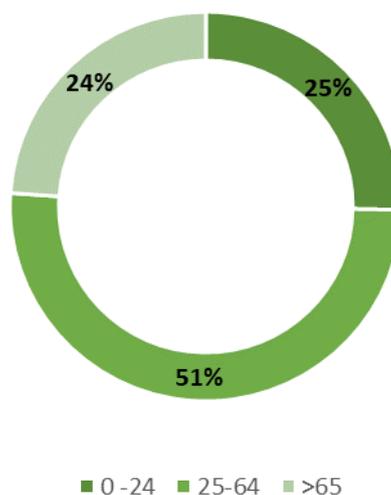
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

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.

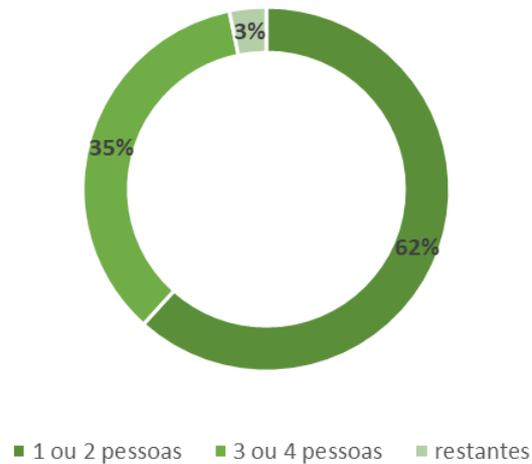
Segundo os Censos, em 2011, a população residente era de 364 indivíduos, sendo destes 154 homens e 210 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população adulta desta área do território, já que se registavam em 2011, 185 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 51% do total de população residente.

Gráfico 1. População residente por faixas etárias



No que respeita às famílias clássicas residentes, nesta área de intervenção, verifica-se que de um total de 154 famílias, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (62%), seguido por famílias de 3 ou 4 pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

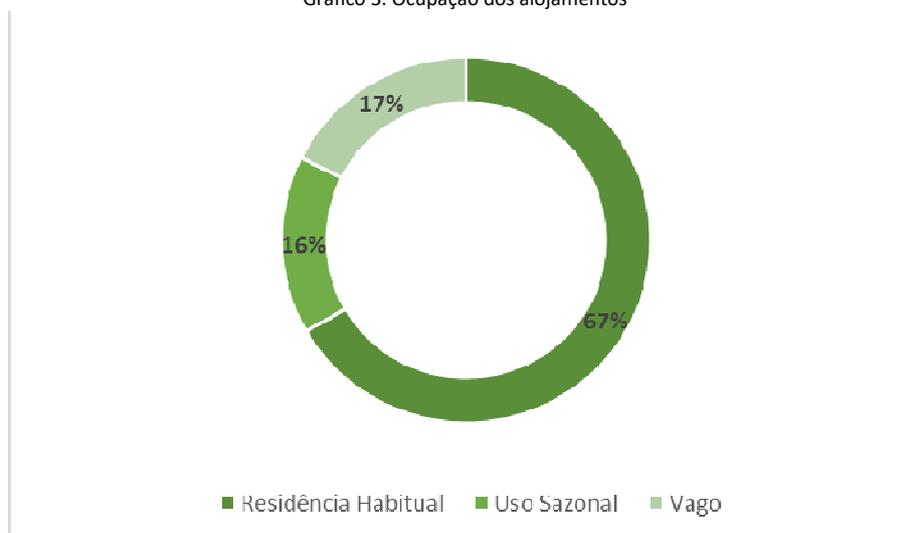
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



Destas famílias, cerca de 60 famílias clássicas têm na sua composição pessoas com 65 anos ou mais, e 42 famílias clássicas possuem na sua composição pessoas com menos de 15 anos

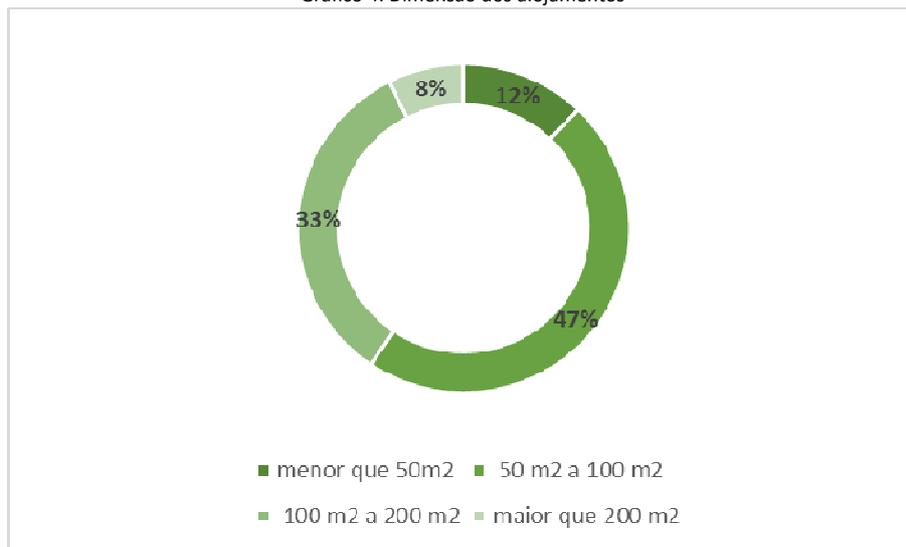
A presente área de intervenção, segundo os Censos 2011, contempla um total de 222 alojamentos, sendo 221 do tipo familiar clássico e 1 do tipo coletivo. Quanto à forma de ocupação, 67% são alojamentos de residência habitual, 17% são alojamentos vagos e 16% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, ou seja, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo. De realçar, em contraponto à percentagem de alojamentos vagos, a expressão significativa do uso sazonal, o que implica a não disponibilização do imóvel para o mercado. Esta deve-se em grande parte às vagas migratórias existentes nesta zona do território.

Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos



Quanto à dimensão dos alojamentos de residência habitual na área de intervenção, verifica-se uma predominância dos alojamentos entre 50 e 100m² (47%) e dos alojamentos com 100 a 200m² (33%). No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a maioria são de uso exclusivamente habitacional, cerca de 88%, 10% são edifícios principalmente não residenciais, e 2% são edifícios principalmente residenciais. Pelo que, os edifícios são na sua maioria com 1 ou 2 pisos, existindo ainda assim cerca de 25 edifícios com 3 ou 4 pisos.

Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos



Relativamente à época de construção dos edifícios, e de acordo com os gráficos seguintes, constata-se um parque edificado antigo, em que cerca de 75% dos edifícios foram construídos há mais de 30 anos. De facto as épocas de 1946 a 1990 são as que reportam um maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

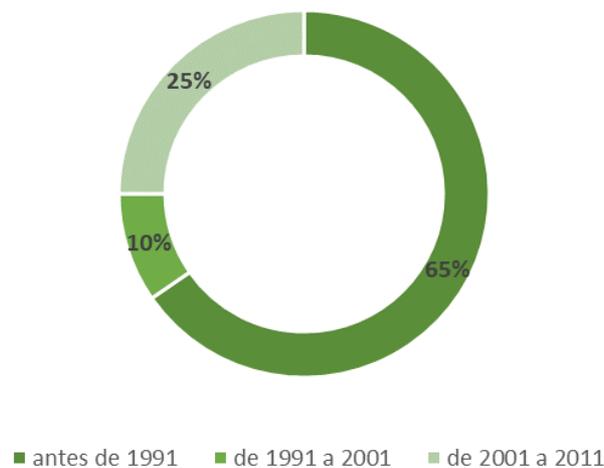
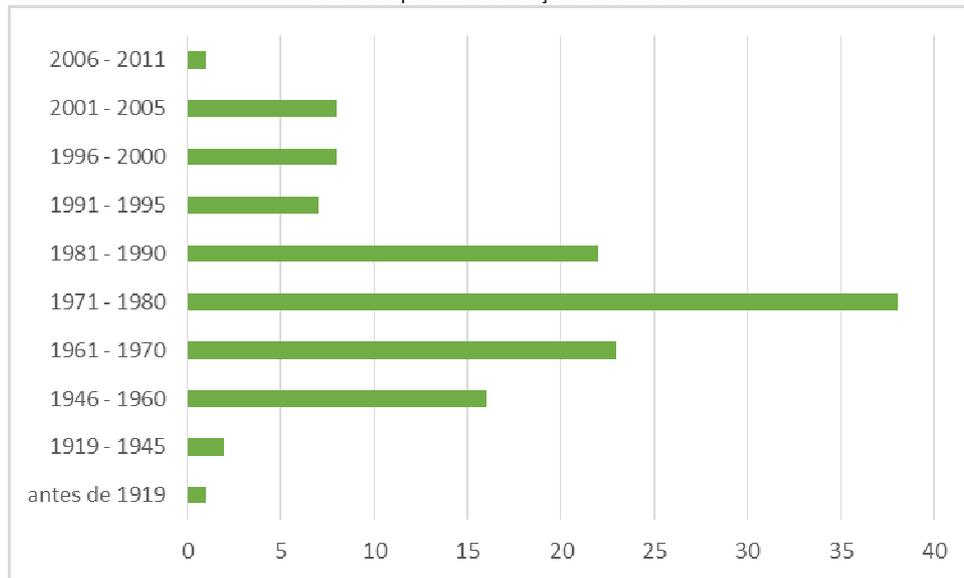


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de betão armado (88%). Destaque ainda, para a existência de um valor considerável de edifícios com estrutura em paredes de alvenaria com placa (10%).

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 delimitação da ARU do Seixo - Emporão. A identificação de dinâmicas económicas permite efetuar um exercício prospetivo, assim como definir estratégias de desenvolvimento, com intuito de potenciar o impulso competitivo da ORU.

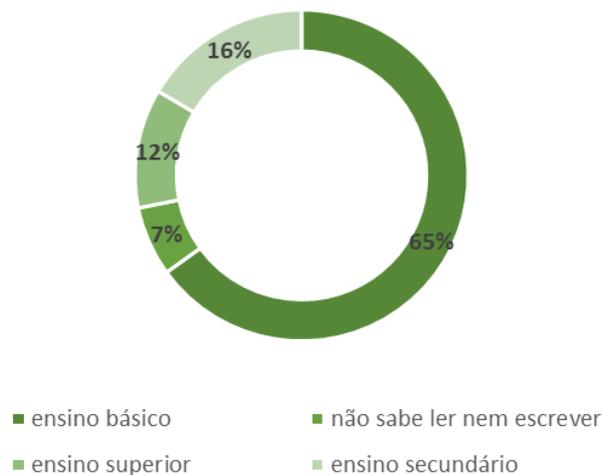
Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 152 indivíduos, 17 desempregados e 101 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa aproximadamente uma taxa de 11,2% no que diz respeito ao desemprego. Registava também uma percentagem residual de trabalhadores no sector primário (2%) em contraponto a uma percentagem de 34% de trabalhadores do sector secundário e 64% no sector terciário, o que denota uma terciarização das economia.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 7% da população residente analfabeta, 65% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 16% com o ensino secundário realizado, e 12% da população com um curso superior, o que por um lado revela uma considerável taxa de abandono escolar após o ensino básico.

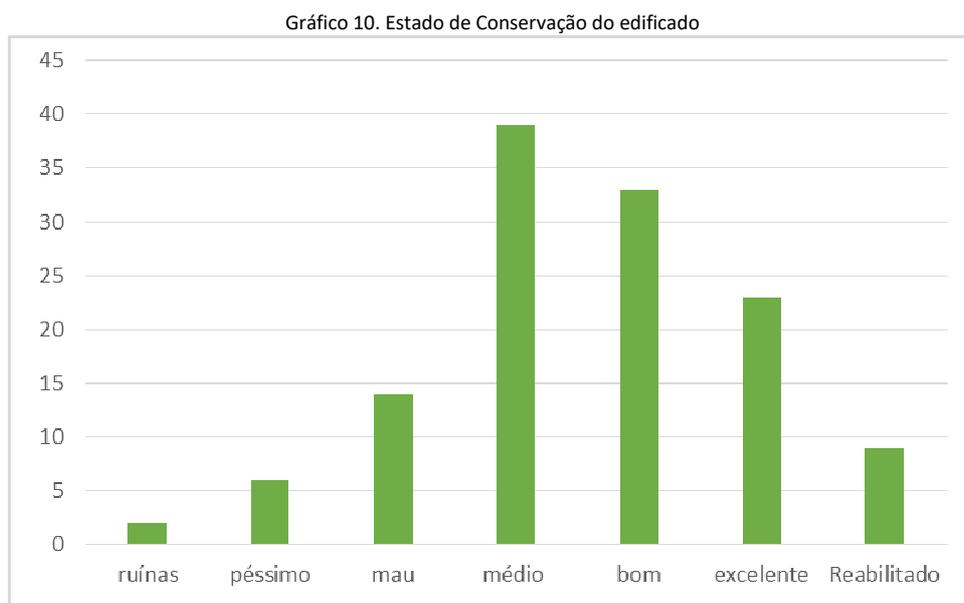
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente



4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

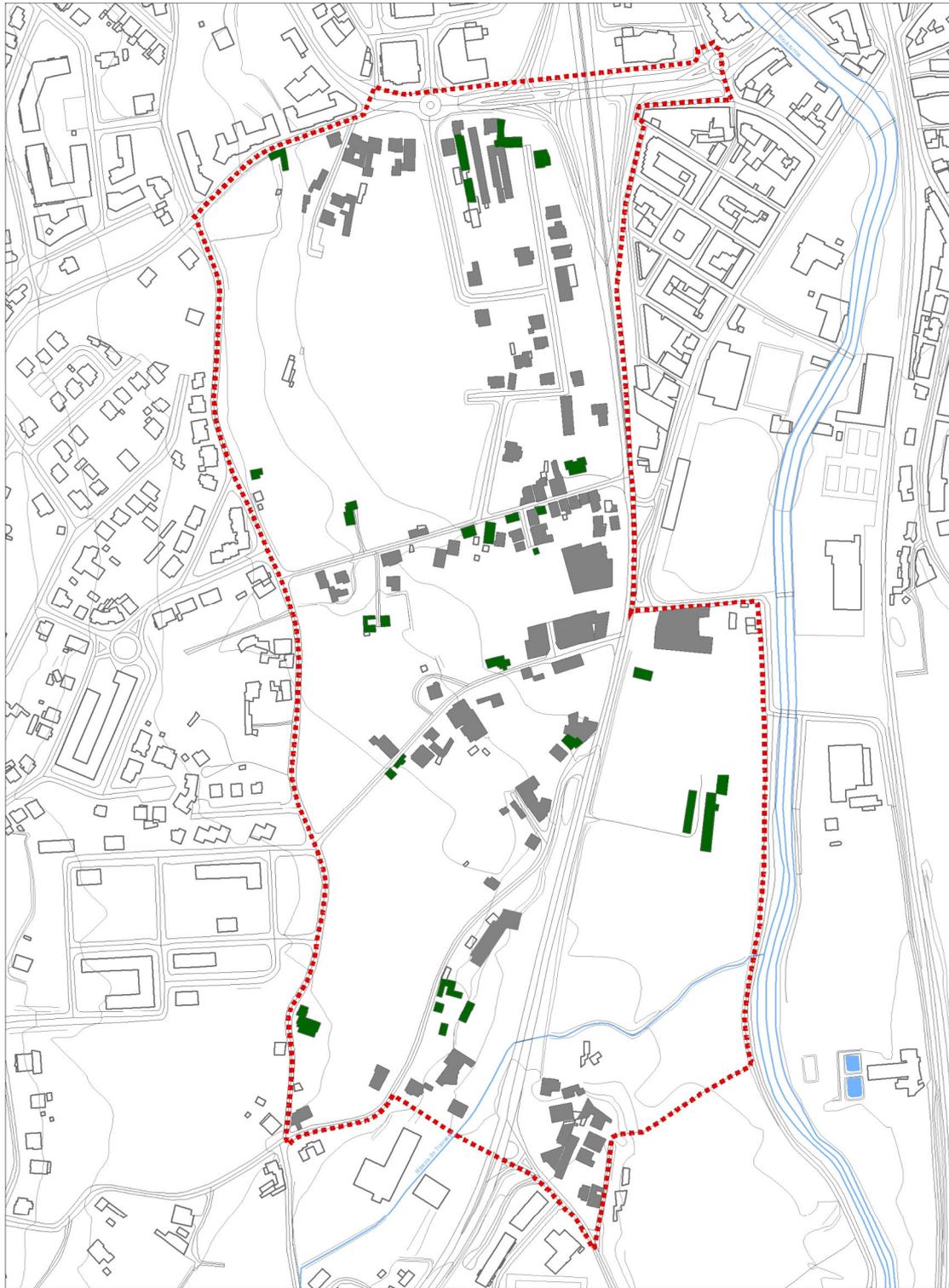
Com o objetivo de caracterizar o estado de conservação e identificar as principais patologias do edificado na área de intervenção, foram efetuados levantamentos de campo, verificando-se um total 126 edifícios (sem contabilizar anexos).

De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 6,35% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 11,1% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 17,45% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que existe aproximadamente 7,1% do edificado em reabilitação ou reabilitados, prédios estes que se encontravam em estado de degradados em 2019. A maior percentagem do edificado encontra-se num estado de conservação médio 30,9%, 26,2% dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “bom”, e 18,2% com “excelente”.



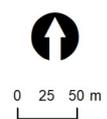
Num universo de 31 edifícios degradados, identificados aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2022, que 2 edifícios encontram-se em ruínas, 6 em estado péssimo de conservação, 14 em estado mau de conservação e 9 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 8: Mapa do edificado degradado



 Limite da ARU/ORU

 Degradado ou em Ruína



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

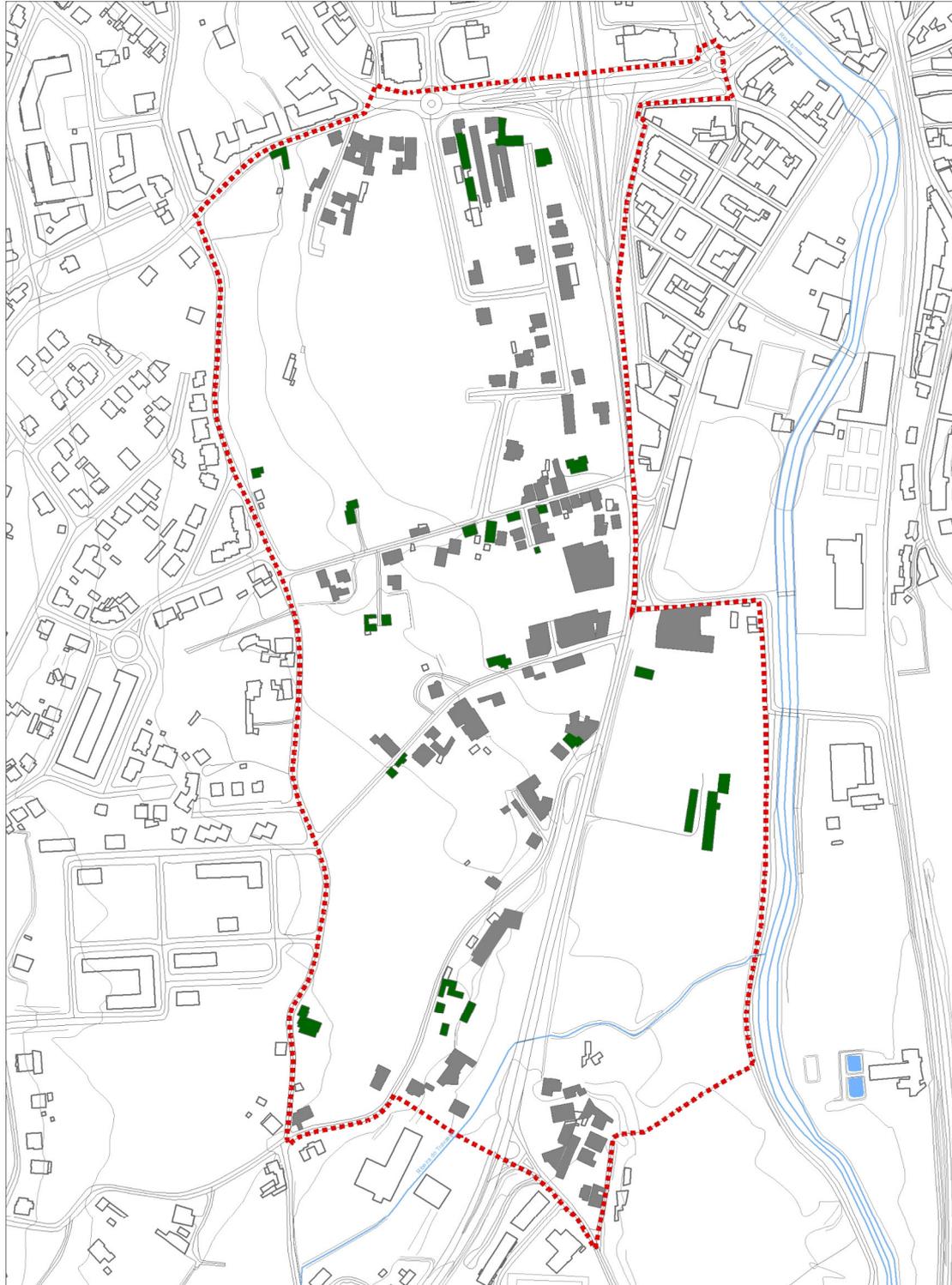
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação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

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

- **Estrutura:** fendilhação de pequena, média ou grande abertura que, no entanto, não indicia riscos de desabamento, destacamento de revestimento em áreas localizadas e paredes de alvenaria com alguma desagregação de elementos;
- **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.

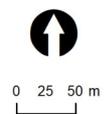
Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 17 devolutos, dos quais 2 em ruínas, 5 em péssimo estado de conservação, 7 em mau estado, e 3 em médio.

Imagem 9: Mapa do edificado devoluto



 Limite da ARU/ORU

 Devoluto



4.3 ESPAÇO PÚBLICO

O desgaste do espaço público incluso à Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão associado aos edifícios degradados e devolutos e a inadequabilidade funcional de algumas estruturas e equipamentos tem contribuído para uma desqualificação da imagem urbana desta zona da cidade de Pombal, bem como para a obsolescência dos espaços, evidenciando-lhe debilidades que afastam residentes e visitantes do pleno usufruto do espaço público.

Imagem 10: Rua do Telheiro



Imagem 11: Rua Maria Fogaça



Por tudo isto, o espaço público, mais que uma componente essencial aos processos de inclusão e agregação da malha urbana, concorre para a marcação de uma descaracterização física e formal do tecido urbanizado, desclassificando áreas internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana consoante o nível de conservação dos elementos e, bem assim, da capacidade de atratividade e de permanência de residentes, serviços e comércio.

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

- 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);
- 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;
- Escassez de um espaço verde de utilidade coletiva;

5 VISÃO ESTRATÉGICA

Feitos o diagnóstico e caracterização das várias componentes que conformam o espaço urbano delimitado pela ARU, não é de mais sublinhar a situação de expressiva desocupação do edificado e, com ela a gradual obsolescência do tecido edificado e do espaço público. Facto que aqui importa ser reiterado quando neste ponto é essencial esclarecer a visão que move a programação estratégica da ORU, e que, para efeito, nasce naturalmente da perceção destas situações.

Recorrendo às orientações previstas na ARU, a programação estratégica da ORU continua a mover-se na preocupação em contrariar os efeitos expressivos da desocupação e degradação urbanas, objetivando a minimização do impacto nas esferas social e económica, e na própria posição das áreas do Seixo e do Emporão nos sistemas territoriais municipal e regional. Por outro lado, interessa cativar as populações residente e jovem-adulta ativa, assegurando a oferta de equipamentos, de infraestruturas, de serviços que apoiam e reforçam o dinamismo que lhe é característico.

De forma ainda muito pontual, tem-se verificado alguns casos de reabilitação do edificado. Não obstante, o espaço público envolvente confirma ainda muitas carências, não contribuindo para a formalização de espaços ou redes de proximidade.

Além de intervenções físicas, é igualmente essencial reativar a diversidade programática dos comércios e serviços, olhando a eixos de complementaridade e de oferta de mercado, que no final argumentem a qualificação do parque edificado.

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

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

REGENERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

Parte-se da intenção de consolidar o Seixo e Emporão como núcleos urbanos mais **atrativos, ativos, inclusivos e turísticos**, pretendendo-se atrair população residente e população visitante.

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

MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

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

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

Também, facilitar a proximidade de residentes e visitantes às componentes patrimoniais materiais e espaços urbanos de usufruto coletivo.

6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

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

Para tanto, propõe-se a concretização de um programa de execução que corresponderá à realização de objetivos específicos que no final terão um impacto e repercussão direta na concretização de outros objetivos estratégicos, que em boa medida deles decorrem, como por exemplo, a coesão identitária do espaço e da população, a consolidação das referências culturais e históricas ou a prevenção da desocupação do tecido urbano que, em epílogo, evitarão o enfraquecimento do Seixo e Emporão 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 destas áreas, nomeadamente no que à qualificação dos arruamentos e espaços coletivos e verdes públicos diz respeito.

Estas questões potenciam a criação de novos espaços de fruição pública, bem como a qualificação dos espaços existentes no quadro do conforto e da acessibilidade, impulsionando a reabilitação do edificado confinante e a revitalização social 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 do Seixo e Emporão, procurando que se assuma enquanto espaço multifuncional onde é essencialmente possível residir, trabalhar, e ter uma oferta diversificada de serviços e comércios locais, bem como de espaços de lazer e fruição.

Neste sentido, é fundamental reforçar estas dinâmicas e ativos, apostando não só na sua conservação, também salvaguarda em desenvolvimento que envolve a exibição e a divulgação.

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

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O desgaste da estrutura espacial do Seixo e Emporão, caracterizada por um espaço público quase na totalidade desqualificado, espaços verdes coletivos inexistentes e um parque edificado com um elevado número 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 destas áreas, 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 ponderados, que reiteram a visão estratégica para a ORU apresentada supra, e se constituem bases sólidas para a definição das intervenções prioritárias, fundamentais para o processo regenerativo.

É mediante a realização destas intervenções prioritárias que se objetiva constituir um circuito de reativação com um foco ao tecido da ARU, e em particular aos seus espaços públicos e ao incentivo à reabilitação do parque edificado, com vista ao fomento das dinâmicas da população residente e de identidade cultural, bem como das diversas dinâmicas potenciadas pelo turismo e, sobretudo, para torná-los ativos nas relações de reciprocidade/complementaridade das diversas partes urbanas. O Seixo e Emporão são, em todo o caso, pontos de passagem e por isso, de confluência de rotas, bens e pessoas.

Decorre assim que a estratégia municipal assenta em projetos aliados às intervenções já concretizadas, de qualificação de espaços públicos, de atualização/criação de infraestruturas, valorização do património, promoção da reabilitação do edificado, dos espaços de lazer e de estrutura verde, pretendendo que se transformem em alavancas de atratividade, de fluxos de motivação de iniciativa e de confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação de comércio e das funções de complementaridade ao centro urbano de Pombal, no contributo para a permanência e instalação de residentes e

atividades económicas e na valorização da identidade patrimonial. No fundo, uma estratégia que assuma um papel proactivo na coesão da imagem urbana, de toda a dimensão urbana da cidade de Pombal.

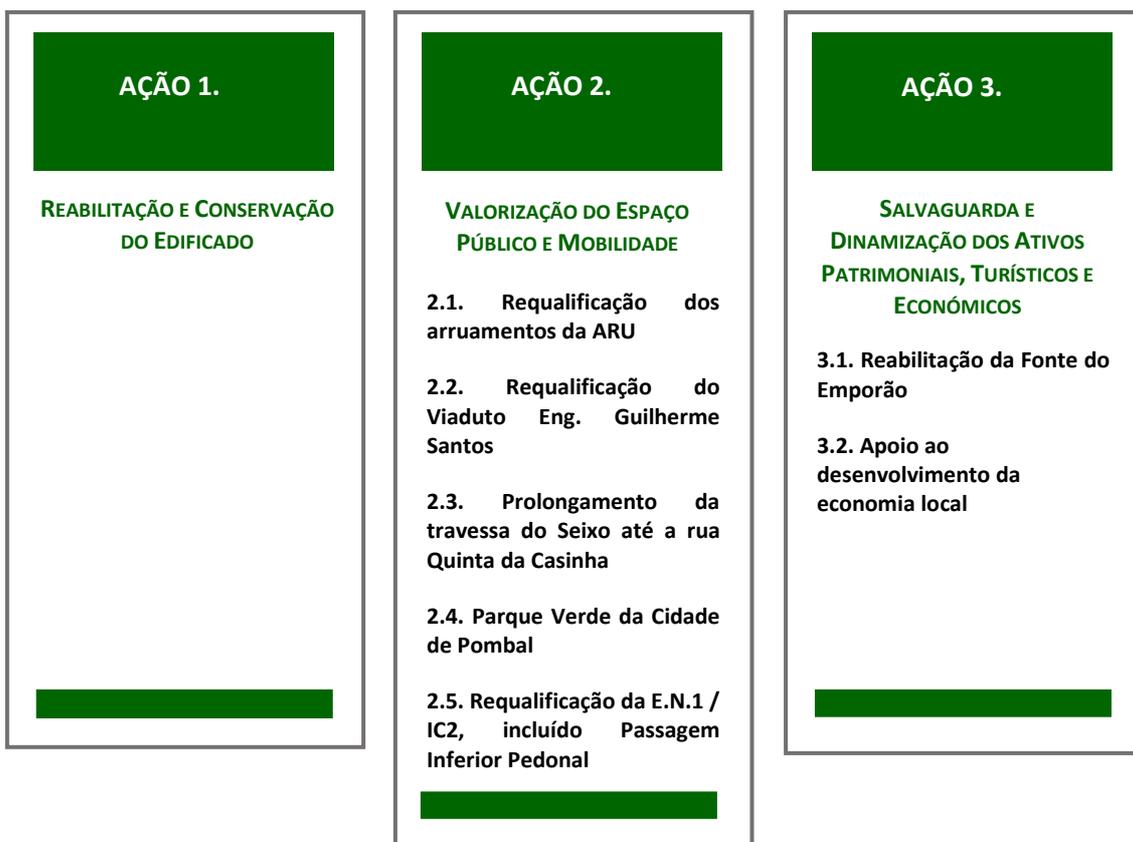
ELENCO DE PRIORIDADES

- 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 do Seixo e Emporão 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 no curto-prazo, e para outros objetivos do processo de regeneração e dinamização do urbano no longo-prazo.

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



AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 12: 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 o de destacar os estímulos financeiros já concedidos com a delimitação da ARU, bem como dar seguimento à majoração do IMI, até que se proceda à reabilitação das desconformidades verificadas.

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

AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

2.1. REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS DA ARU

A consolidação do tecido urbano do Seixo e Emporão depende, sobremaneira, da valorização dos seus espaços públicos e espaços públicos de utilização coletiva. Nesta perspetiva, o programa estratégico propõe intervir no espaço público com vista à qualificação dos elementos de mobilidade e de ligação entre as várias componentes espaciais e funcionais de ambos os núcleos urbanos.

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

A tudo isto acresce a possibilidade destas ações de beneficiação atuarem como dínamos da reabilitação do edificado confinante. Em boa verdade, a qualificação do espaço público é assumidamente uma estratégia operacional de estímulo sequencial que, em primeiro plano visa incentivar os agentes do edificado particular para, por sua vez, potenciarem a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação e degradação imóvel que atualmente pauta a delimitação da ARU do Seixo e Emporão.

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

- Promoção da circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego, quando necessário;
- Resolução de deformações de pavimento e condicionalismos pontuais;
- Resolução de barreiras arquitetónicas;
- Instalação subterrânea das infraestruturas;

- Redefinição das áreas de praça, largo ou terreiro, adequando-as aos enquadramentos visuais, e de proteção, em referência aos elementos patrimoniais, ou às componentes urbanas na envolvente;
- Atualização dos pontos de iluminação pública, e o reforço das redes infraestruturais correspondentes;
- Definição de aparcamentos para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço da rede de mobiliário urbano;

Imagem 13: Rua 31 de Agosto



Imagem 14: Rua Maria Fogaça



2.2. REQUALIFICAÇÃO DO VIADUTO ENG. GUILHERME SANTOS

O Viaduto Eng.^o Guilherme Santos assume-se como uma passagem superior à EN1, de grande importância, uma vez que assegura a ligação entre a parte Poente e a parte central da cidade, sendo uma das principais artérias de ligação entre estas duas zonas.

Caracterizada pela presença de um perfil vocacionado para a circulação rodoviária, em detrimento do peão, apresenta passeios de reduzidas dimensões, não oferecendo condições de segurança para a circulação pedonal e ciclável.

Neste contexto pretende-se requalificar a via, conferindo-lhe um carácter mais urbano, dotando-a de melhores condições para a utilização de modos suaves, promovendo estes como modo de deslocação preferencial entre o centro da cidade e os bairros residenciais e as escolas situadas na parte Poente.

2.3. PROLONGAMENTO DA TRAVESSA DO SEIXO ATÉ A RUA QUINTA DA CASINHA

O objetivo da intervenção consiste na execução de um troço de arruamento, permitindo a interligação entre a rua do Seixo e a rua Quinta da Casinha, através do prolongamento de uma via existente, designadamente, a travessa do Seixo.

O concretizar deste arruamento permitirá, conforme referido, uma ligação, mas também um aproximar entre duas das principais ruas desta Área de Reabilitação.

Atualmente, a conexão entre estas duas ruas realiza-se pela E.N.1 / I.C.2, o que não a facilita, dado o imenso trânsito desta rodovia de âmbito nacional, não oferecendo condições de segurança adequadas a todos níveis, viário, pedonal ou outros modos suaves.

O completar desta malha urbana permitirá também dar continuidade de frente urbana as edificações já existentes.

2.4. PARQUE VERDE DA CIDADE DE POMBAL

Imagem 15: Quinta do Emporão



Imagem 16: Quinta do Emporão



A efetiva necessidade de um espaço público verde de utilização coletiva reitera a prioridade de uma ação concertada à criação do Parque Verde da Cidade.

O principal objetivo é a definição de um espaço de acolhimento e reunião, com uma forte vertente de área verde, de lazer e de recreio, calculado para o usufruto da população, nas suas diversas faixas etárias.

Localizado à poente do rio Arunca, o projeto para o Parque Verde consente a promoção de um vazio urbano num espaço fundamental à vida e à estrutura urbanas, possibilitando a concretização de um conjunto de articulações espaciais há algum tempo ponderadas.

A proposta situa-se num terreno usualmente designado por Quinta do Emporão, localizado na margem esquerda do Rio Arunca, junto ao Corredor Verde, projeto que requalificou toda a margem esquerda do Rio Arunca numa faixa de cerca de 8m de largura que se estende da Rua Aquilino Ribeiro ao Lagar de Flandes.

Esta área de intervenção contempla também a Ribeira do Travasso, a qual deverá ser proposta a sua conservação e valorização, contribuindo desta forma para a manutenção e desenvolvimento dos ecossistemas de fauna e flora existentes.

Releva-se ainda que o Parque pretende ser um espaço de utilização massiva para o cidadão, ocupando-se os espaços verdes propostos, e em simultâneo criar condições para várias práticas desportivas e de lazer.

No fundo trata-se de um projeto que contribui para a qualidade ambiental, habitacional, e de experiência turística, ajustando uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbanas.

2.5. REQUALIFICAÇÃO DA E.N.1 / I.C. 2 INCLUINDO PASSAGEM INFERIOR PEDONAL

A E.N.1/I.C.2 para além de ser uma importante via distribuidora de âmbito nacional, atravessa a cidade de Pombal, assumindo-se como uma via estruturante para o desenvolvimento desta e do concelho.

Contudo, verifica-se que enquanto via urbana, não detém condições de circulação e segurança para as deslocações a pé, sendo premente proceder à sua requalificação, de modo a dotá-la de passeios, estacionamento ordenado e de melhores condições em geral, para a utilização de modos suaves.

Além disso, esta criou uma forte barreira física entre a zona poente da cidade, nomeadamente, a zona do Seixo, e o seu centro, pelo que torna-se premente uma passagem pedonal que garanta o seu atravessamento em segurança.

Pretende-se assim, dotar a comunidade e os peões em particular, de maior conforto e segurança nos seus percursos pedonais diários. Ao garantir a segurança dos utilizadores do modo pedonal no tecido urbano da cidade, incentiva-se a sua utilização, nas deslocações de proximidade, potenciando e promovendo os modos suaves. Esta ação resultará no descongestionamento e melhoria do ambiente urbano, e na qualidade de vida dos residentes.

Esta ação integra um projeto desenvolvido em parceria com as Infraestruturas de Portugal, tendo em consideração que esta via pertence está sobre a jurisdição dessa entidade.

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

3.1. REABILITAÇÃO DA FONTE DO EMPORÃO

Imagem 17: Fonte do Emporão



Imagem 18: Fonte do Emporão



A Fonte do Emporão, elemento de água, é mencionada inúmeras vezes em romances que possuindo um extenso olival contíguo fazia deste, um dos principais locais de lazer do Marquês de Pombal, na cidade de Pombal. É pretensão reabilitar esta Fonte existente restituindo as características históricas conhecidas, valorizando-a e tornando-a um dos inúmeros pontos de interesse da cidade.

O elemento água constitui uma das especificidades urbanas mais características desta zona da cidade, mantendo uma relação muito estrita com a identidade cultural da população.

Além do rio Arunca, também a Fonte do Emporão é uma estrutura que reafirma a presença da água e assim essa relação identitária, contribuindo inevitavelmente para uma correspondência que se lê no plano urbanístico.

À data esta estrutura carece de um reenquadramento no tecido urbano, devido a forte presença e condicionantes de uma estrada nacional.

O objetivo desta ação é a reabilitação desta Fonte e os necessários arranjos exteriores na envolvente próxima, com vista a capacitar a reintegração desta, e das suas relações com a cidade.

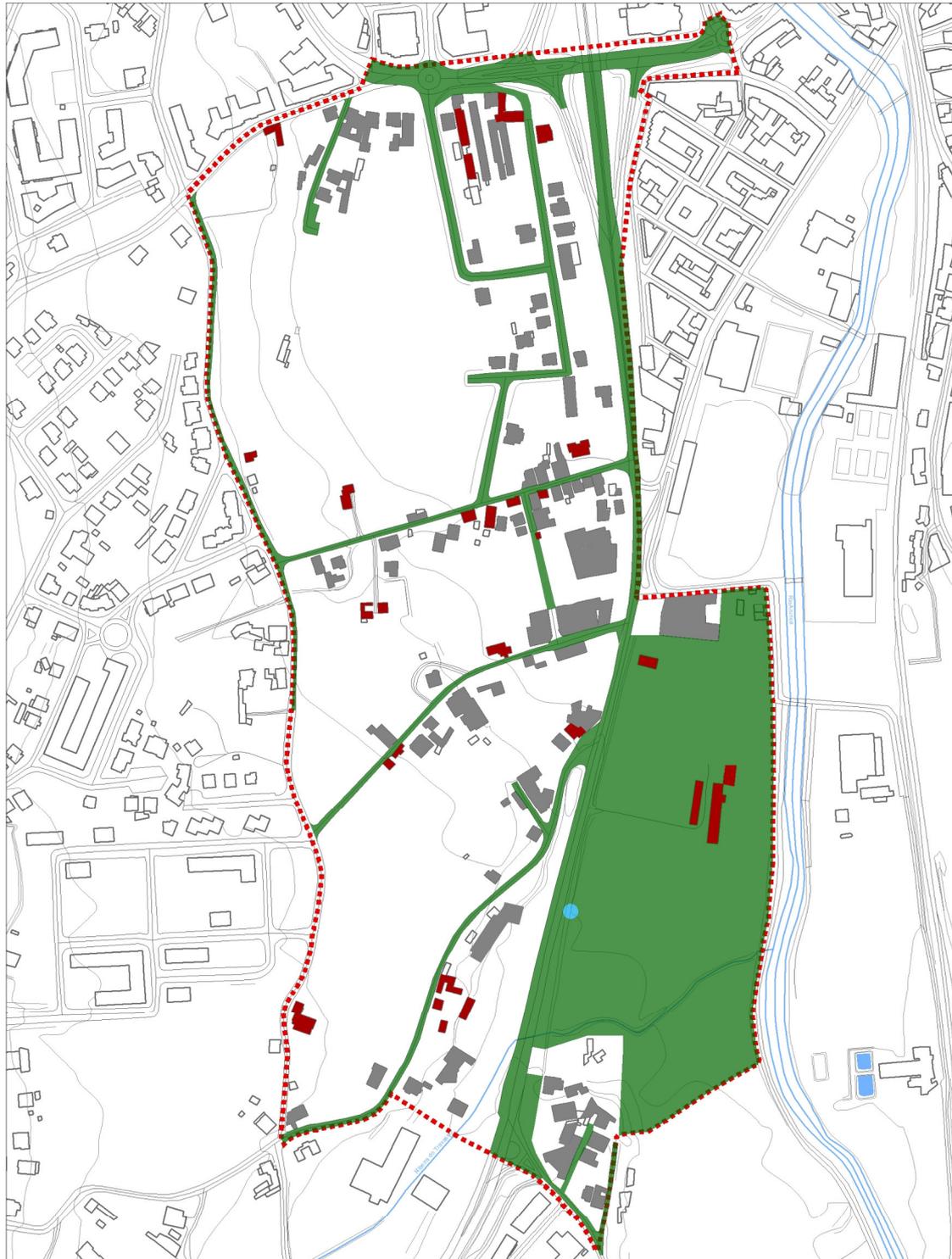
3.2. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

A natureza de proximidade social que marca a vivência urbana do Seixo Emporão, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, na zona do Seixo, argumentam só por si a afirmação do comércio e serviços locais, e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais.

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

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

Imagem 19: Mapa geral das ações



Ações

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



0 25 50 m

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

O programa estratégico para a reabilitação urbana do Seixo e Emporão 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 do Seixo e Emporão, cumpre destacar:

IV. Energia e Alterações Climáticas: Cidades Inteligentes e Eficientes

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

VI. Redes e Mercados Externos: Competitividade dos territórios urbanos

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

VII. Competitividade e Coesão dos territórios de baixa densidade:

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

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

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

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

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

Em conformidade, é à Câmara Municipal de Pombal a quem compete diretamente a coordenação e gestão dos propósitos e meios inerentes à Operação de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão 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 do Seixo e Emporão 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 do Seixo e Emporão, 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 do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas seguintes:

IMPOSTOS MUNICIPAIS

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

IMT	ISENÇÃO NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*
------------	---

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 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

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

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

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

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

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

Documentação:

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

Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:

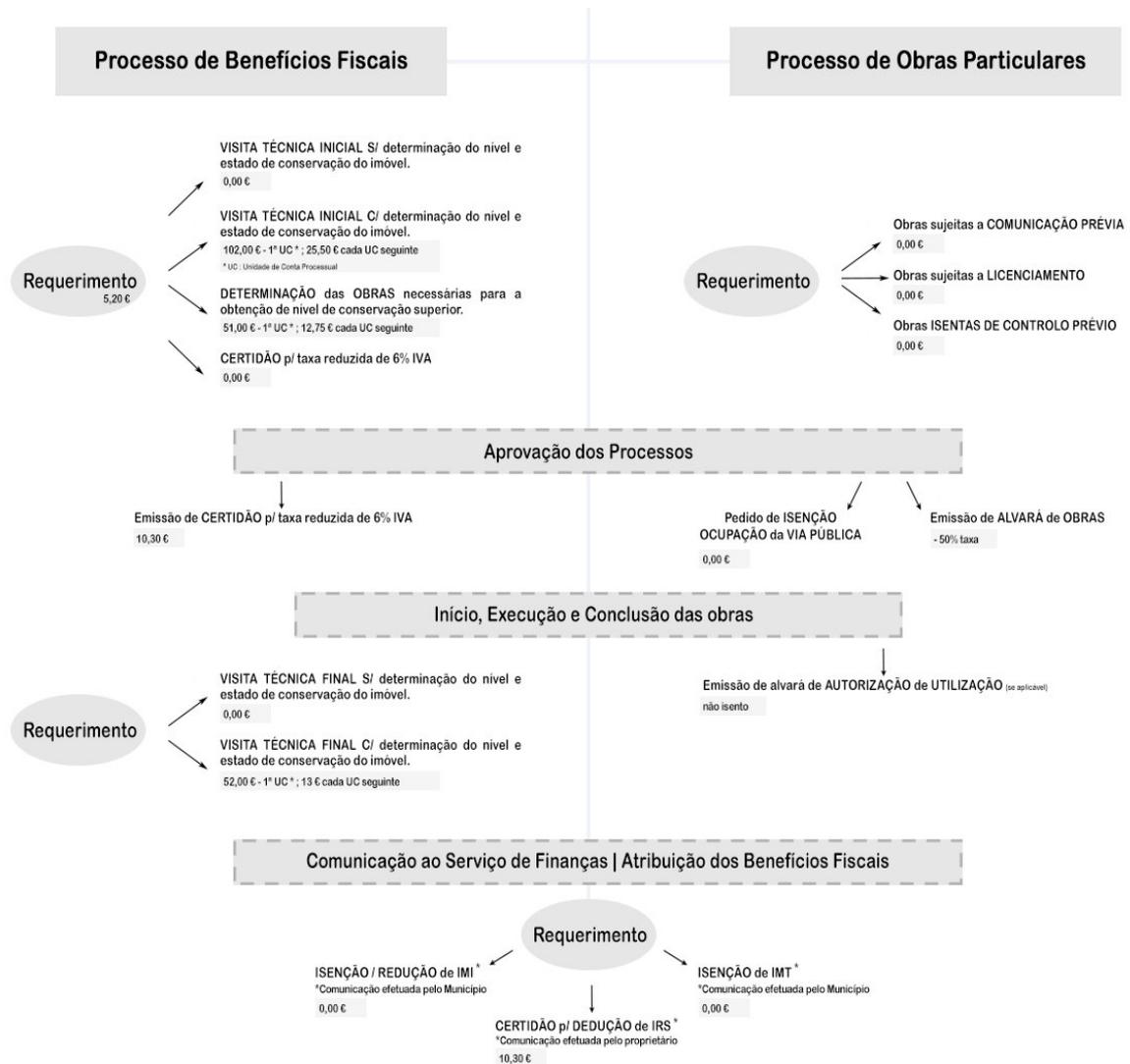
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

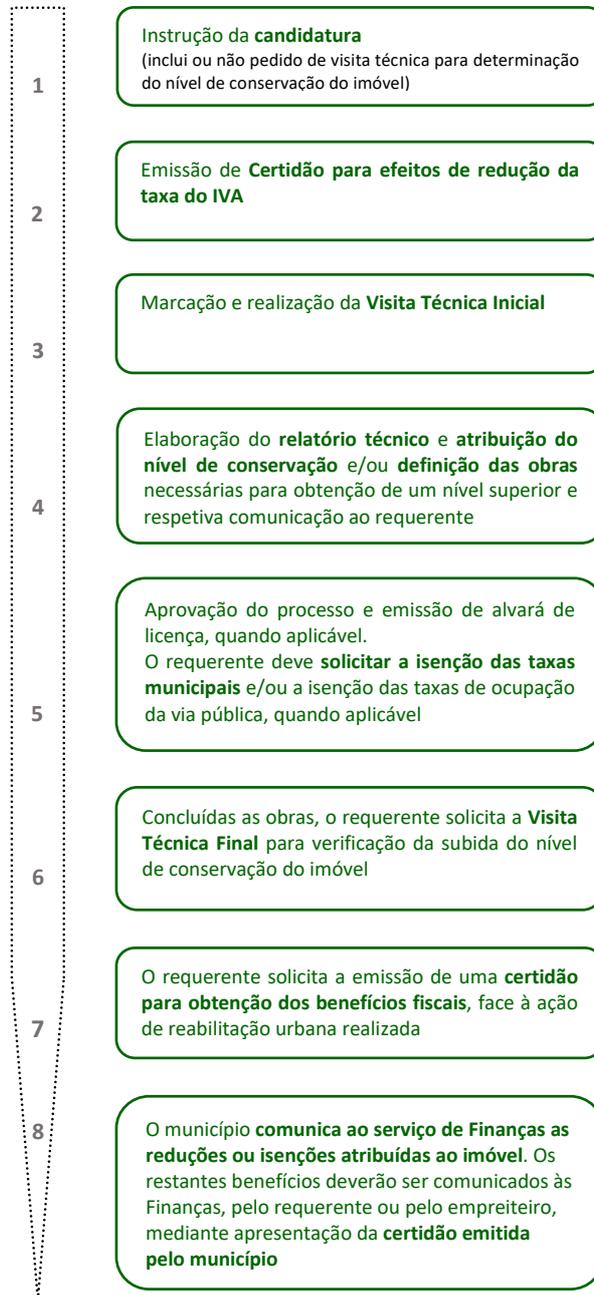
Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

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

FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

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





8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

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

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

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

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

8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO

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

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

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

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

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

1.º DIREITO

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

CASA EFICIENTE 2020

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

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

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

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

FNRE – Fundo nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS

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

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

PROGRAMA VALORIZAR

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

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

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

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

A Operação de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objetivos estratégicos definidos para esta zona da cidade e, de forma mais particular, para a área de intervenção.

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

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

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

Intervenções Privadas		Intervenções	Valor Global (estimado)
1. Reabilitação do Parque Edificado	1.1	Reabilitação do Parque Edificado	5.600.000,00 €
		TOTAL GLOBAL (estimado)	5.600.000,00 €

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

Intervenções Públicas	Intervenções	Valor Global (estimado)	Município	Entidades/Parceiros e percentagem de financiamento
2. Valorização do espaço público e mobilidade	2.1 Requalificação dos arruamentos da ARU	3.700.000,00 €	3.700.000,00 €	(a alocar)
	2.2 Requalificação do Viaduto Eng. Guilherme Santos	800.000,00 €	800.000,00 €	(A alocar)
	2.3 Prolongamento da travessa do Seixo até a rua Quinta da Casinha	300.000,00 €	300.000,00 €	(a alocar)
	2.4 Parque Verde da Cidade de Pombal	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €	(a alocar)
	2.5 Requalificação da E.N.1 / I.C.2, incluindo passagem inferior pedonal	1.400.000,00 €	0,00 €	Infraestruturas de Portugal /100%
	TOTAL	11.200.000,00 €	9.800.000,00 €	1.400.000,00 €
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.1 Reabilitação da Fonte do Emporão	60.000,00 €	60.000,00 €	(a alocar)
	3.2 Apoio ao desenvolvimento da economia local	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL	160.000,00 €	160.000,00 €	-
TOTAL GLOBAL (estimado)		11.360.000,00 €	9.960.000,00 €	1.400.000,00 €

8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Ações / Prazos de execução	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1.1 Reabilitação do Parque Edificado											
2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU											
2.2. Requalificação do viaduto Eng. Guilherme Santos											
2.3. Prolongamento da travessa do Seixo até a rua Quinta da Casinha											
2.4. Parque Verde da Cidade de Pombal											
2.5. Requalificação da E.N.1 / I.C.2, incluindo passagem inferior pedonal											
3.1. Reabilitação da Fonte do Emporão											
3.3. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local											

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

IMAGENS

Imagem 1: Imóvel degradado e devoluto na rua do Seixo	4
Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo	9
Imagem 3: Fonte do Emporão	12
Imagem 4: Imóvel junto a Quinta do Emporão	14
Imagem 5: rua 31 de Agosto	15
Imagem 6: Mapa do Sistema Patrimonial	18
Imagem 7: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	21
Imagem 8: Mapa do edificado degradado	28
Imagem 9: Mapa do edificado devoluto	30
Imagem 10: Rua do Telheiro	31
Imagem 11: Rua Maria Fogaça	31
Imagem 12: Imóvel reabilitado	40
Imagem 13: Rua 31 de Agosto	42
Imagem 14: Rua Maria Fogaça	42
Imagem 15: Quinta do Emporão	44
Imagem 16: Quinta do Emporão	44
Imagem 17: Fonte do Emporão	46
Imagem 18: Fonte do Emporão	46
Imagem 19: Mapa geral das ações	48

GRÁFICOS

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



ANEXOS

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



0 25 50 m



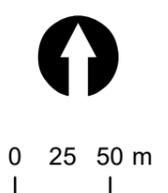
Limite da ARU/ORU

MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU

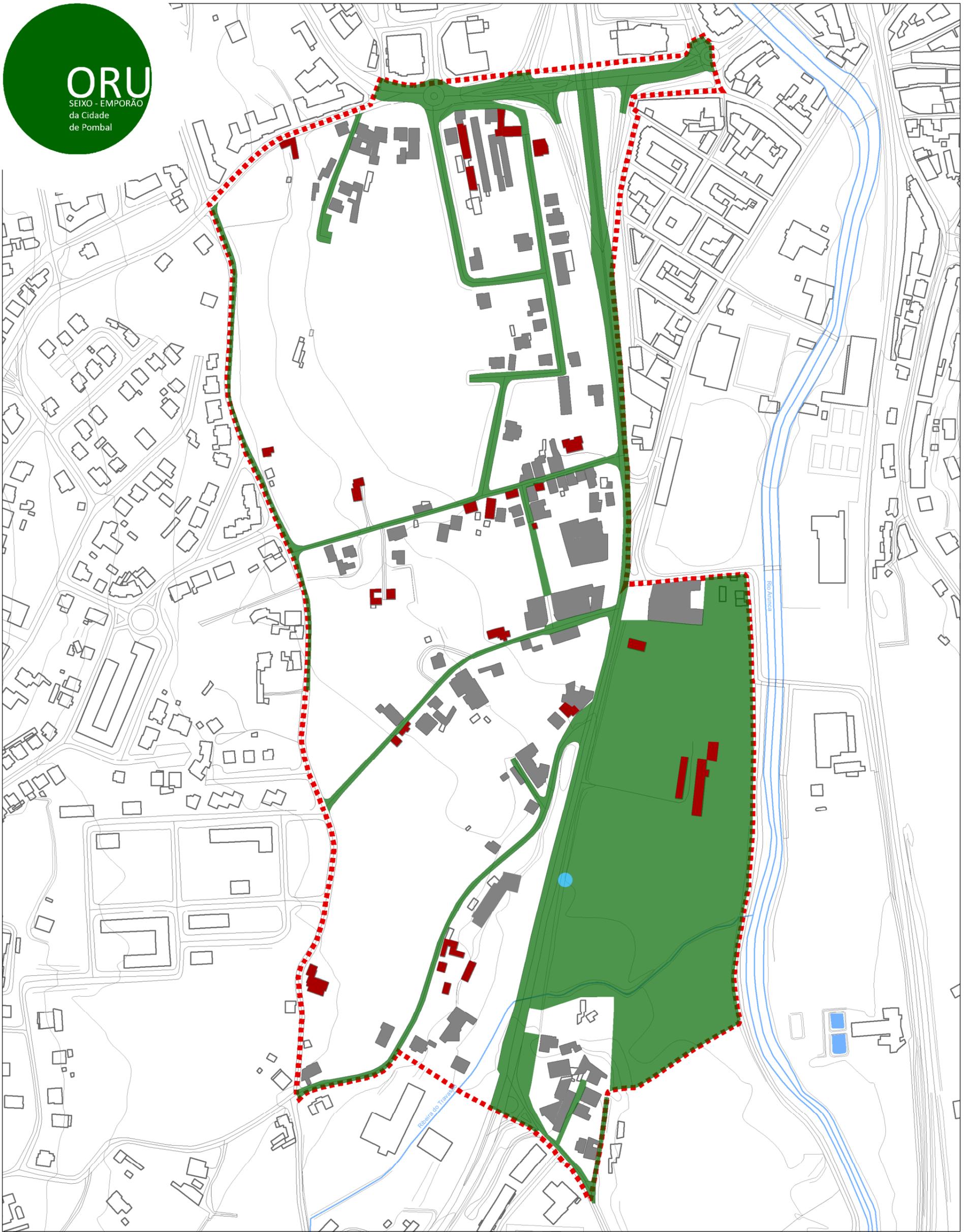


-  Imóveis Degradados
-  Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
-  Imóveis Devolutos

 Limite da ARU/ORU



PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS



Ações

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

 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

PLANTA SÍNTESE DAS AÇÕES

1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Ação 1.1

Reabilitação do parque edificado

DESCRIÇÃO

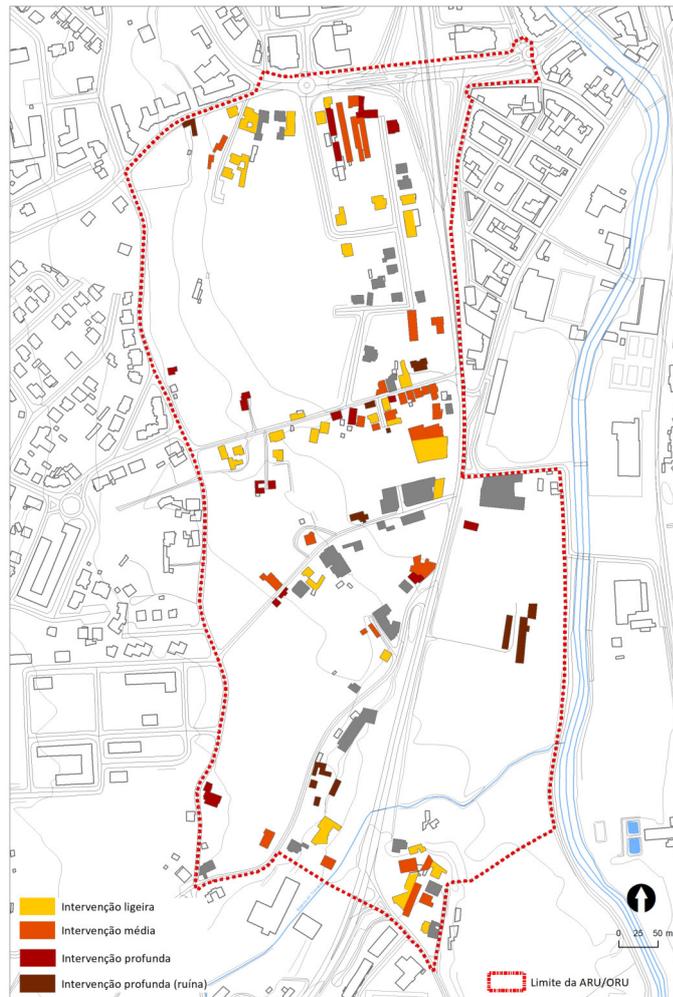
Reabilitação do parque edificado, público ou privado em função do estado de conservação, objetivando a salvaguarda equitativa das condições de habitabilidade e a melhoria e modernização do mesmo. Consideram-se 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

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

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

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

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



Intervenção ligeira (22 edifícios) 5.225m²;
Intervenção média (39 edifícios) 6.894m²;
Intervenção profunda (33 edifícios) 8.367m²;

INDICADORES

Total (94 edifícios) 20.486m²

INVESTIMENTO

5.600.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
PÚBLICOS e PRIVADOS

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
EM CURSO / 2032

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.1

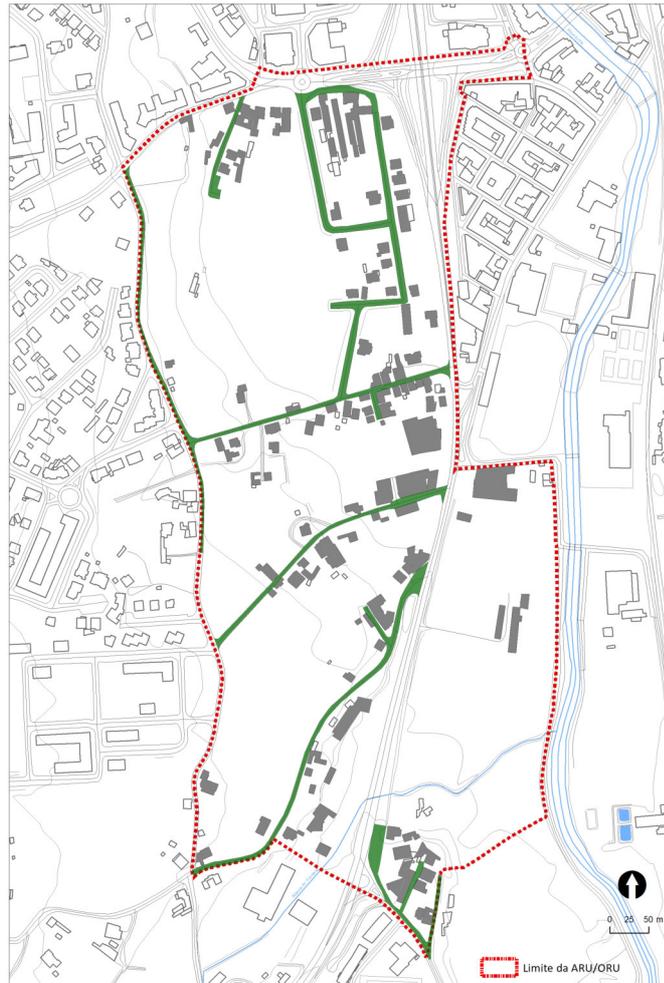
Requalificação dos arruamentos da ARU

DESCRIÇÃO

O objetivo principal é a requalificação, e para os casos que o justifiquem, a execução, dos percursos de mobilidade. Na ótica dos espaços públicos de utilização coletiva, a criação de espaços de fruição para residentes, essenciais para a valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público.

A qualificação do espaço público é uma estratégia operacional de estímulo sequencial que visa incentivar os agentes do edificado particular para potenciarem a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação e degradação do parque imóvel. Para tanto, a intervenção prevê uma monitorização ativa e constante, atenta e adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, devendo ser concertada numa leitura articuladora e de conjunto que, na generalidade, e quando necessário, se faz na unificação das intervenções seguintes:

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



INDICADORES
20.500m²

INVESTIMENTO
3.700.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2032

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.2

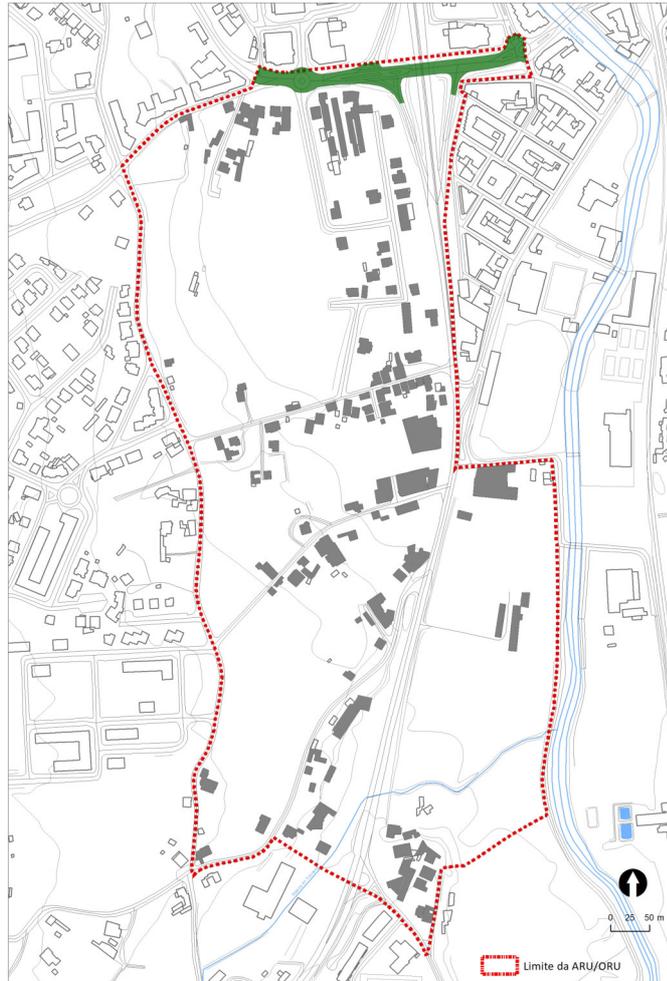
Requalificação do Viaduto Eng. Guilherme Santos

DESCRIÇÃO

O Viaduto Eng.º Guilherme Santos assume-se como uma passagem superior à EN1, de grande importância, uma vez que assegura a ligação entre a parte Poente e a parte central da cidade, sendo uma das principais artérias de ligação entre estas duas zonas.

Caracterizada pela presença de um perfil vocacionado para a circulação rodoviária, em detrimento do peão, apresenta passeios de reduzidas dimensões, não oferecendo condições de segurança para a circulação pedonal e ciclável.

Neste contexto pretende-se requalificar a via, conferindo-lhe um caráter mais urbano, dotando-a de melhores condições para a utilização de modos suaves, promovendo estes como modo de deslocação preferencial entre o centro da cidade e os bairros residenciais e as escolas situadas na parte Poente.



INDICADORES
8.000m²

INVESTIMENTO
800.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2028

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.3

Prolongamento da travessa do Seixo até a rua Quinta da Casinha

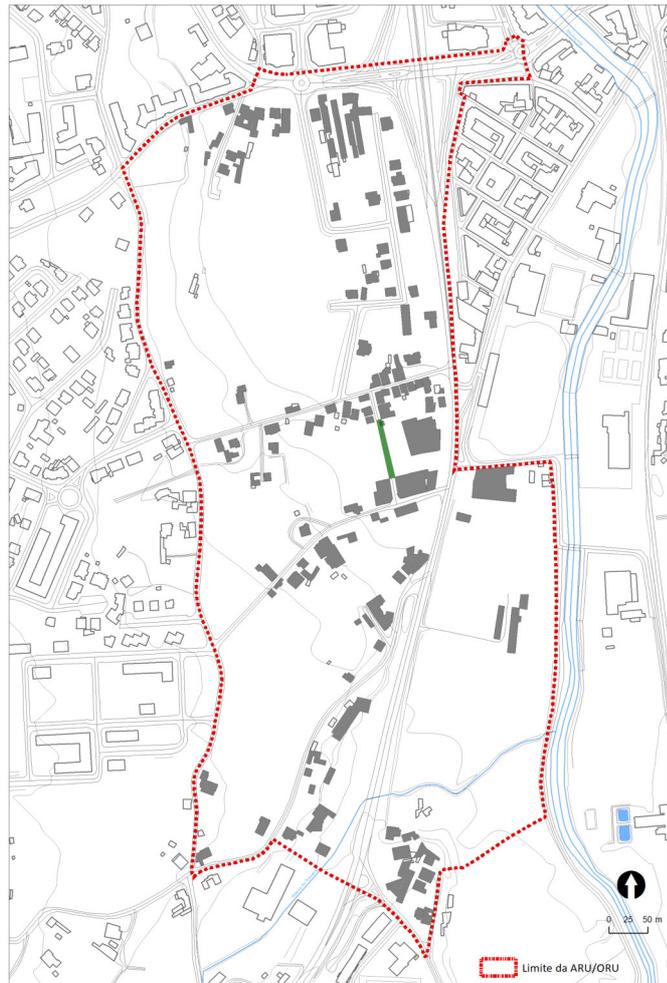
DESCRIÇÃO

O objetivo da intervenção consiste na execução de um troço de arruamento, permitindo a interligação entre a rua do Seixo e a rua Quinta da Casinha, através do prolongamento de uma via existente, designadamente, a travessa do Seixo.

O concretizar deste arruamento permitirá, conforme referido, uma ligação, mas também um aproximar entre duas das principais ruas desta Área de Reabilitação.

Atualmente, a conexão entre estas duas ruas realiza-se pela E.N.1 / I.C.2, o que não a facilita, dado o imenso trânsito desta rodovia de âmbito nacional, não oferecendo condições de segurança adequadas a todos níveis, viário, pedonal ou outros modos suaves.

O completar desta malha urbana permitirá também dar continuidade de frente urbana as edificações já existentes.



INDICADORES
600m²

INVESTIMENTO
300.000,00 €

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2027

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.4

Parque Verde da Cidade de Pombal

DESCRIÇÃO

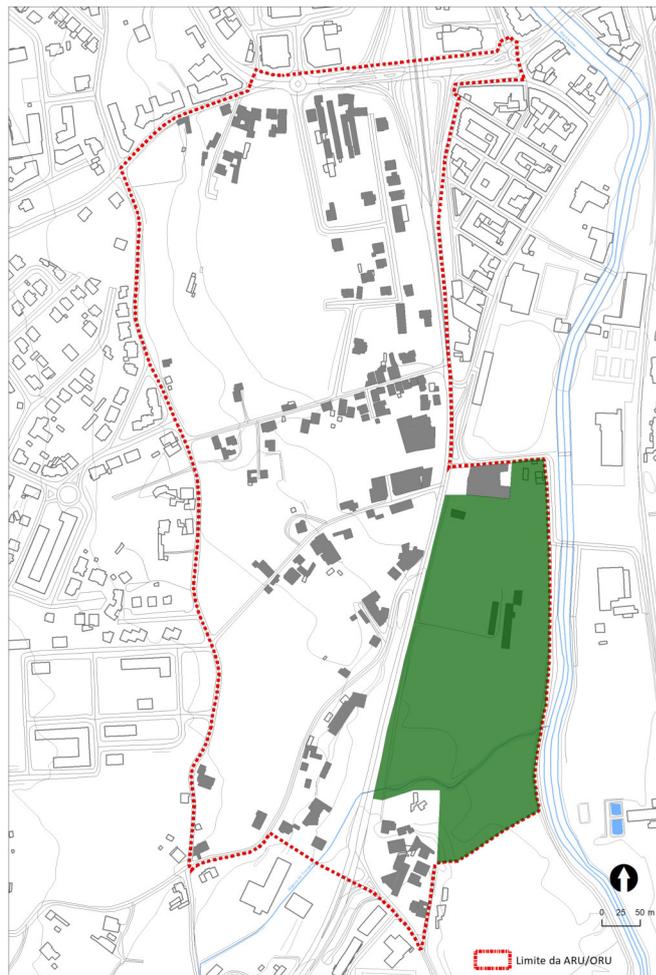
A efetiva necessidade de um espaço público verde de utilização coletiva reitera a prioridade de uma ação concertada à criação do Parque Verde da Cidade.

O principal objetivo é a definição de um espaço de acolhimento e reunião, com uma forte vertente de área verde, de lazer e de recreio, calculado para o usufruto da população, nas suas diversas faixas etárias. Localizado à poente do rio Arunca, o projeto para o Parque Verde consente a promoção de um vazio urbano num espaço fundamental à vida e à estrutura urbanas, possibilitando a concretização de um conjunto de articulações espaciais há algum tempo ponderadas.

Esta área de intervenção contempla também a Ribeira do Travasso, a qual deverá ser proposta a sua conservação e valorização, contribuindo desta forma para a manutenção e desenvolvimento dos ecossistemas de fauna e flora existentes.

Releva-se ainda que o Parque pretende ser um espaço de utilização massiva para o cidadão, ocupando-se os espaços verdes propostos, e em simultâneo criar condições para várias práticas desportivas e de lazer.

No fundo trata-se de um projeto que contribui para a qualidade ambiental, habitacional, e de experiência turística, ajustando uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbanas.



INDICADORES
80.200m²

INVESTIMENTO
5.000.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2030

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.5

Requalificação da E.N.1 /I.C.2, incluindo Passagem Inferior Pedonal

DESCRIÇÃO

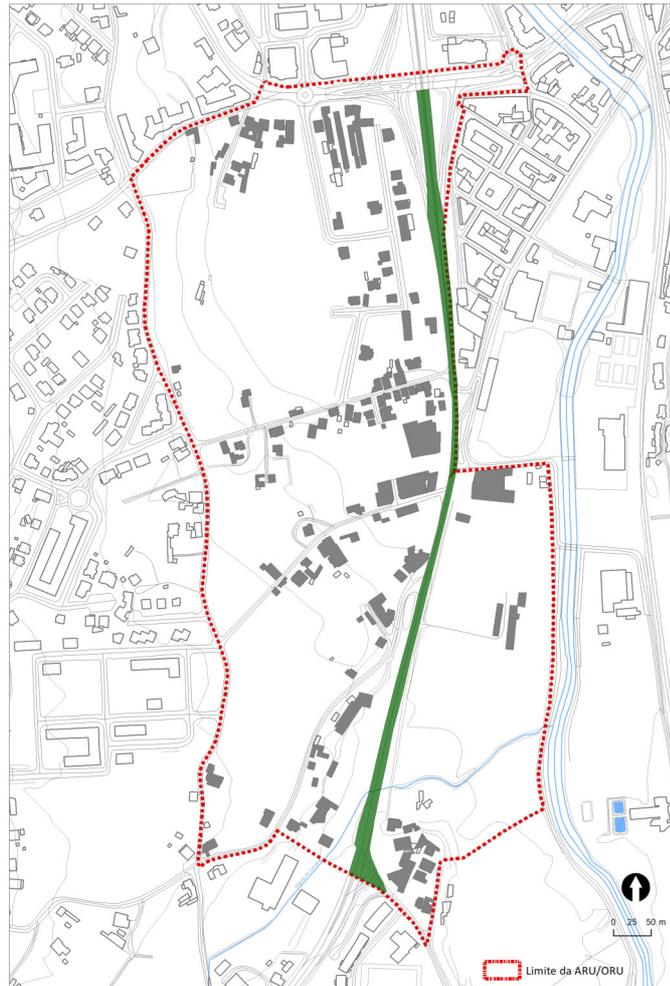
A E.N.1/I.C.2 para além de ser uma importante via distribuidora de âmbito nacional, atravessa a cidade de Pombal, assumindo-se como uma via estruturante para o desenvolvimento desta e do concelho.

Contudo, verifica-se que enquanto via urbana, não detém condições de circulação e segurança para as deslocações a pé, sendo premente proceder à sua requalificação, de modo a dotá-la de passeios, estacionamento ordenado e de melhores condições em geral, para a utilização de modos suaves.

Além disso, esta criou uma forte barreira física entre a zona poente da cidade, nomeadamente, a zona do Seixo, e o seu centro, pelo que torna-se premente uma passagem pedonal que garanta o seu atravessamento em segurança.

Pretende-se assim, dotar a comunidade e os peões em particular, de maior conforto e segurança nos seus percursos pedonais diários. Ao garantir a segurança dos utilizadores do modo pedonal no tecido urbano da cidade, incentiva-se a sua utilização, nas deslocações de proximidade, potenciando e promovendo os modos suaves. Esta ação resultará no descongestionamento e melhoria do ambiente urbano, e na qualidade de vida dos residentes.

Esta ação integra um projeto desenvolvido em parceria com as Infraestruturas de Portugal, tendo em consideração que esta via pertence está sobre a jurisdição dessa entidade.



INDICADORES
14.400m²

INVESTIMENTO
1.400.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP/I.P.

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO EXECUTADO/ 2027

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

Ação 3.1

Reabilitação da Fonte do Emporão

DESCRIÇÃO

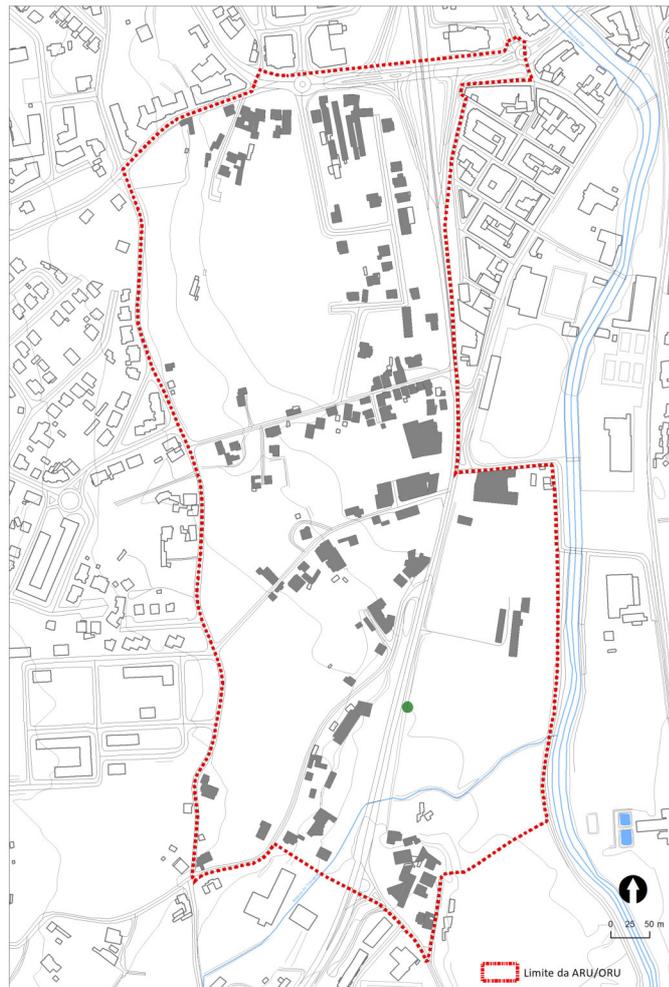
A Fonte do Emporão, elemento de água, é mencionada inúmeras vezes em romances que possuindo um extenso olival contíguo fazia deste, um dos principais locais de lazer do Marquês de Pombal, na cidade de Pombal. É pretensão reabilitar esta Fonte existente restituindo as características históricas conhecidas, valorizando-a e tornando-a um dos inúmeros pontos de interesse da cidade.

O elemento água constitui uma das especificidades urbanas mais características desta zona da cidade, mantendo uma relação muito estrita com a identidade cultural da população.

Além do rio Arunca, também a Fonte do Emporão é uma estrutura que reafirma a presença da água e assim essa relação identitária, contribuindo inevitavelmente para uma correspondência que se lê no plano urbanístico.

À data esta estrutura carece de um reenquadramento no tecido urbano, devido a forte presença e condicionantes de uma estrada nacional.

O objetivo desta ação é a reabilitação desta Fonte e os necessários arranjos exteriores na envolvente próxima, com vista a capacitar a reintegração desta, e das suas relações com a cidade.



INDICADORES
200m²

INVESTIMENTO
60.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2025

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

Ação 3.2

Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

DESCRIÇÃO

A natureza de proximidade social que marca a vivência urbana do Seixo e do Emporão, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, nos dois epicentros do núcleo urbano, argumentam só por si a afirmação do comércio e serviços locais, e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais que apoiam uma significativa faixa da população mais envelhecida.

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

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

INDICADORES

-

INVESTIMENTO

100.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

A DESENVOLVER / 2032