OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA REDINHA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 4

1.1 APRESENTAÇÃO 4

1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA 6

O CASO DA REDINHA 9

2 ENQUADRAMENTO 11

2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL 11

2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLÓGICA 12

3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO 13

3.1 HISTÓRIA 13

3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO 15

3.3 VALOR PATRIMONIAL 20

3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS 26

3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 27

4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO 29

4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA 29

4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO 35

4.3 ESPAÇO PÚBLICO 39

5 VISÃO ESTRATÉGICA 41

6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 43

1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 43

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE 44

3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS 44

4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE 45

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS 46
7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES 48
AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 49
AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE 50
AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS 59
AÇÃO 4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE 68
8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO 71
8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO 71
8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS 74
8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO 79
8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO 80
8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIVADAS 85
8.6 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PÚBLICAS 85
ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES 86
ANEXOS 88
- 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 no Largo de São Domingos

1.1 APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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

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

Ao momento, a codificação dos princípios fundamentais encontra-se vertida no Decreto-Lei 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, também na Resolução do Conselho de Ministros n.º8-A/2021, que define os eixos de atuação que organizam as políticas e ações da Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios (ELPRE).

Recentemente, as Resoluções n.º4/2022 e n.º 30/2022 vieram firmar esta tendência, e também promovê-la, apresentando a reabilitação como uma solução de excelência na estratégia da habitação, da qualidade de vida das populações e da competitividade das cidades.

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

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

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

e,

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

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

Imagem 2: Vista da Redinha, sobre a Rua da Lâmpada

O CASO DA REDINHA

No contexto particular da Redinha, localizada no nordeste do concelho, limítrofe ao de Soure, uma estratégia concertada à regeneração urbana foi ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 24,20 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 28 de junho de 2018, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 143, Série II, Aviso n.º 10063/2018, e depois com a sua alteração aprovada pela Assembleia Municipal em 29 de junho de 2021, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 137, Série II, Aviso n.º 13560/2021, que veio alargar a delimitação da ARU a uma área com aproximadamente 40,32 hectares.

Delimitada a poente pela EN1/IC2 e a nascente pelo maciço da Serra de Sicó, a Redinha polariza-se nas margens do rio Anços, com o núcleo original implantado na margem esquerda, e as primeiras zonas de expansão, na margem direita e junto à rua da Muda e Rua de Sant'Ana. Mais tarde, os acessos rodoviários à EN1/IC2 vieram a dirigir o desenvolvimento da povoação nos sentidos das atuais rua Lúcio da Silva, rua de Pombal e rua do Sanguinhal.

De uma forma geral, e não obstante as intervenções pontuais e recentes, o desgaste dos espaços públicos veio acentuar a deterioração das edificações, bem como a desertificação e abandono dos espaços, de forma particular sobre a zona histórica.

Condição que, se num primeiro momento afirmou a necessidade de proceder-se à delimitação da ARU, num segundo instante revelou a necessidade urgente de incluir três áreas complementares – duas ribeirinhas e uma que, em bom rigor, é um vazio urbano que liga o centro urbano a um equipamento nuclear – com vista à consolidação de pressupostos ponderados para a instalação e permanência de residentes e atividades económicas, e a valorização do parque habitacional. É nesta linha que surge a alteração da delimitação da ARU.

Quase três anos após a data da alteração da ARU, é oportuno proceder à proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coordenado para a execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Impõe-se não apenas para cumprimento do disposto no artigo 7.º do RJRU, essencialmente 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, ainda parcos de consideração e estratégia. Por outras palavras: revivificar no tempo-longo o potencial urbano e territorial do núcleo urbano da Redinha, procurando que os recursos existentes sejam canalizados para o fortalecimento das necessidades e funções urbanas, de uma forma integrada à escala do aglomerado urbano.

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

Imagem 3: 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 da Redinha, 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 génese 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 da Redinha, 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 da Redinha fixa-se no prazo de 10 anos, a contar da data da aprovação.

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

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

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

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

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

3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

3.1 HISTÓRIA

Com um primeiro foco de povoamento atribuído à época da romanização, a Redinha veio a estabilizar-se na topografia acidentada dominante às várzeas do vale formado pelo curso do rio Anços no Maciço da Serra da Sicó, junto à estrada de ligação a Condeixa-a-Nova.

Doada à Ordem do Templo em 1128, crê-se que já existia no lugar um castelo, ou construção fortificada, erguido no séc. XII, para defesa de Coimbra.

Elevada a cidade entre os anos de 1159 e 1842, pela outorga de foral atribuído por Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários, e depois pelo novo foral atribuído por D. Manuel I, em 1513, Redinha veio a adquirir um povoamento consolidado, que paulatinamente rasurou, e extrapolou, o que se pensa ter sido o primeiro foco habitacional localizado entre o Paço e a Igreja Paroquial, ocupando o plateau interior às muralhas.

Terra fértil, de inúmeros moinhos e lagares instalados junto ao rio, Redinha é descrita na obra do Padre António Carvalho da Costa, *Corografia portugueza e descripçam topografica do famoso reyno de Portugal* (1712), pela *"muyta quantidade de excellentes feijoens brancos",* e pelos seus edifícios, dos quais se destacam os Paços do Concelho e antiga Prisão, correspondentes ao edifício da Junta de Freguesia; a Casa e capela da Misericórdia; a Igreja Paroquial do orago de Nossa Senhora da Conceição, hoje Matriz; a Igreja de São Francisco com construção atribuída ao ano de 1682; as Ermidas de São João Batista e de Santa Anna, a última, fronteira ao pelourinho. Acrescia a todo este conjunto, a ponte românica. Parte significativa destes edifícios marcam indelevelmente a morfologia urbana e a arquitetura da Redinha.

A dignidade concelhia foi perdida com a invasão francesa, por efeito da passagem devastadora dos exércitos e do exílio dos representantes régios para Pombal. Em resultado, Redinha foi anexada ao concelho de Pombal, do qual seria desmembrada, por Decreto-Lei de 7 de setembro de 1895, vindo a integrar o de Soure. Quase três anos depois, por vontade da população, foi reintegrada no concelho de Pombal.

Imagem 4: Núcleo histórico visto da margem direita do rio

Imagem 5: Relação da Praça Eng.º Guilherme Santos com a Serra de Sicó

Imagem 6: Relação da ponte românica com o rio Anços e a Serra de Sicó

Imagem 7: Relação da ponte românica com o rio Anços, a margem direita e a Serra de Sicó

Imagem 8: Azenha no Rio Anços, junto às várzeas agrícolas

3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Como referido anteriormente, a povoação teve origem na topografia acidentada, na margem do rio Anços, mais tarde também estruturada pelo atravessamento da ligação entre Pombal e Condeixa-a-Nova, que veio a formalizar a antiga estrada real, e depois o antigo troço da EN1.

Situada no limite entre concelhos, Redinha veio a adquirir grande importância nos movimentos pendulares viários, sendo bem conhecido o ponto de paragem e de muda de cavalos da Mala Posta, a Casa da Muda. Com a alteração do traçado da EN1/IC2, o lugar passou a ocupar uma posição menos central, não obstante, veio a beneficiar de bons eixos de acessibilidade, mais tarde reforçados com a execução da Autoestrada do Norte (A1).

Ao nível da evolução da morfologia urbana é percetível o desenvolvimento do lugar do primeiro foco centrado na vertente poente do vale da Serra de Sicó, atualmente conformante da área do centro histórico, e do qual se destacam os arruamentos sinuosos, contornantes das curvas de nível e de perfil reduzido, e os edifícios religiosos e de civis, de tipologia senhorial, compostos maioritariamente por dois pisos e fachadas sobre o arruamento.

Deste núcleo concentrado entre o rio e a antiga estrada real, a evolução do casario tendeu a alargar-se no seguimento da criação de novos arruamentos, nomeadamente na direção dos lugares integrantes ao termo da freguesia da Redinha e da Serra de Sicó, dando origem à Rua do Caeiro, e na direção da Rua da Moura, aberta na relação entre a ponte românica e a Casa da Muda, sob a margem nascente do Anços. Dentro da mesma lógica, na ligação da Redinha aos lugares limítrofes a sul e ao Outeiro da Forca onde se terão estabelecido algumas propriedades fundiárias, como a Quinta de Sant'Anna e a designada Quinta do Dr. Manuel Carlos, a povoação cresceu sobre a Rua de Sant'Ana, dominante as várzeas de cultura junto ao rio, como de resto, ainda hoje existem no prolongamento da Rua da Lâmpada. Mais tarde, na continuação da ligação da Redinha às povoações da Galiana e de Montais, sob a orientação do antigo traçado da EN1, dando origem à atual Rua Lúcio da Silva.

A instalação da Escola Primária, do Centro Escolar da Redinha, do Colégio Cidade Roda, e do Pavilhão Gimnodesportivo, na proximidade do cemitério, veio fixar a relevância da Rua de Pombal – antigo traçado da EN1 -, na ligação da Redinha aos fluxos intermunicipais e interdistritais.

Imagem 9: Rua do Relógio, com o Paço dos Comendadores e a torre da Igreja de São Francisco

Imagem 10: Rua da Moura e Largo de São Domingos

Imagem 11: Rua La Albuera

Imagem 12: Rua das Félix

A densidade da malha urbana tende assim a diminuir do núcleo central para as áreas de expansão, bem como a organização do edificado na sua relação com a rua e restantes imóveis. Enquanto no núcleo central a justaposição dos edifícios deu origem à formação de quarteirões com áreas de logradouro no interior ou à contiguidade das edificações na continuidade dos arruamentos com as áreas de quintal a tardoz, nas áreas de menor densidade de organização do edificado, encontradas nas zonas de expansão da povoação, verificam-se edifícios com afastamento de fachada relativamente ao arruamento, ocupando posições individualizadas,

mais rarefeitas na articulação com a malha urbana e conjunto edificados, e com áreas de quintal a tardoz, mas também na envolvente do edifício.

No que ao tipo de arquitetura respeita, a área central é constituída maioritariamente por edifícios de traça tradicional, com dois pisos, afetos ao uso de habitação, ainda que se distingam alguns edifícios destinados a comércio ou serviços, principalmente junto ao arruamento da EM 527, atualmente, Rua Bernardino Marques.

Leitura urbana que não se encontra nas áreas de expansão, composta por tipos arquitetónicos exemplares das habitações unifamiliares das décadas subsequentes aos anos de 1970.

No âmbito do espaço público deve destacar-se a Praça Eng.º Guilherme Santos, fronteira à Igreja de São Francisco e ao edifício da Junta de Freguesia, o adro da Igreja Matriz e Casa Paroquial; o Largo dos Celeiros suplementado pelo conjunto de serviços que prossegue na rua Bernardino Marques, destacando-se o café Roda, a Caixa Agrícola, a sede da Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, o Restaurante Estrela de Sicó, a papelaria Rodina, a Farmácia Redinha, a Florista São Francisco e o Café Central; o alargamento da Rua da Lâmpada na proximidade ao rio e à ponte românica conformando uma área de jardim urbano. Com um carácter mais cívico, o Largo de São Domingos, com a Capela de S. Jorge, o edifício do anterior Posto de Saúde e serviços CTT, completados pela instalação de alguns serviços de proximidade, como Café, Mini Mercado e Talho Costa, a Reditoc, e a Pastelaria Doce Rodinha.

Imagem 13: Praça Eng.º Guilherme Santos

Imagem 14: Largo de São Domingos

Imagem 15: Rua Bernardino Marques

Imagem 16: Rua de Pombal, junto ao Centro Escolar

Imagem 17: Adro e Jardim da Igreja Matriz

Imagem 18: Jardim junto à ponte românica

Contrastando com a densidade construtiva da área histórica, encontram-se os vazios urbanos resultantes de antigas propriedades fundiárias e as parcelas agrícolas no interior dos quarteirões ou pela organização de quintais a tardoz das habitações. Aos anteriores somam-se as zonas verdes, algumas já infraestruturadas como o Caminho Rural da Lâmpada, coincidente com a GR26, e Regadio do Vale do Anços, outras ainda expectantes, nas margens do rio Anços, que imprimem à paisagem urbanizada um enquadramento bucólico.

Imagem 19: Parque de merendas junto à Quinta de Sant´Ana

Imagem 20: Rua da Moura

Imagem 21: Rua da Moura

Imagem 22: Rua da Moura e Ponte sob a Ribeira de Sant´Ana

Imagem 23: Caminho Rural da Lâmpada

Imagem 24: Rua da Muda e Ponte sob a Ribeira de Sant´Ana

3.3 VALOR PATRIMONIAL

A área interna à delimitação da ARU da Redinha reúne um conjunto arquitetónico, de cariz religioso e cariz civil, que não só acede uma perspetiva sobre a evolução arquitetónica, urbanística e cultural do lugar, como a reitera como um lugar de excelência no que à história e singularidade construtiva respeitam.

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 da Redinha, 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 IMÓVEL CLASSIFICADO

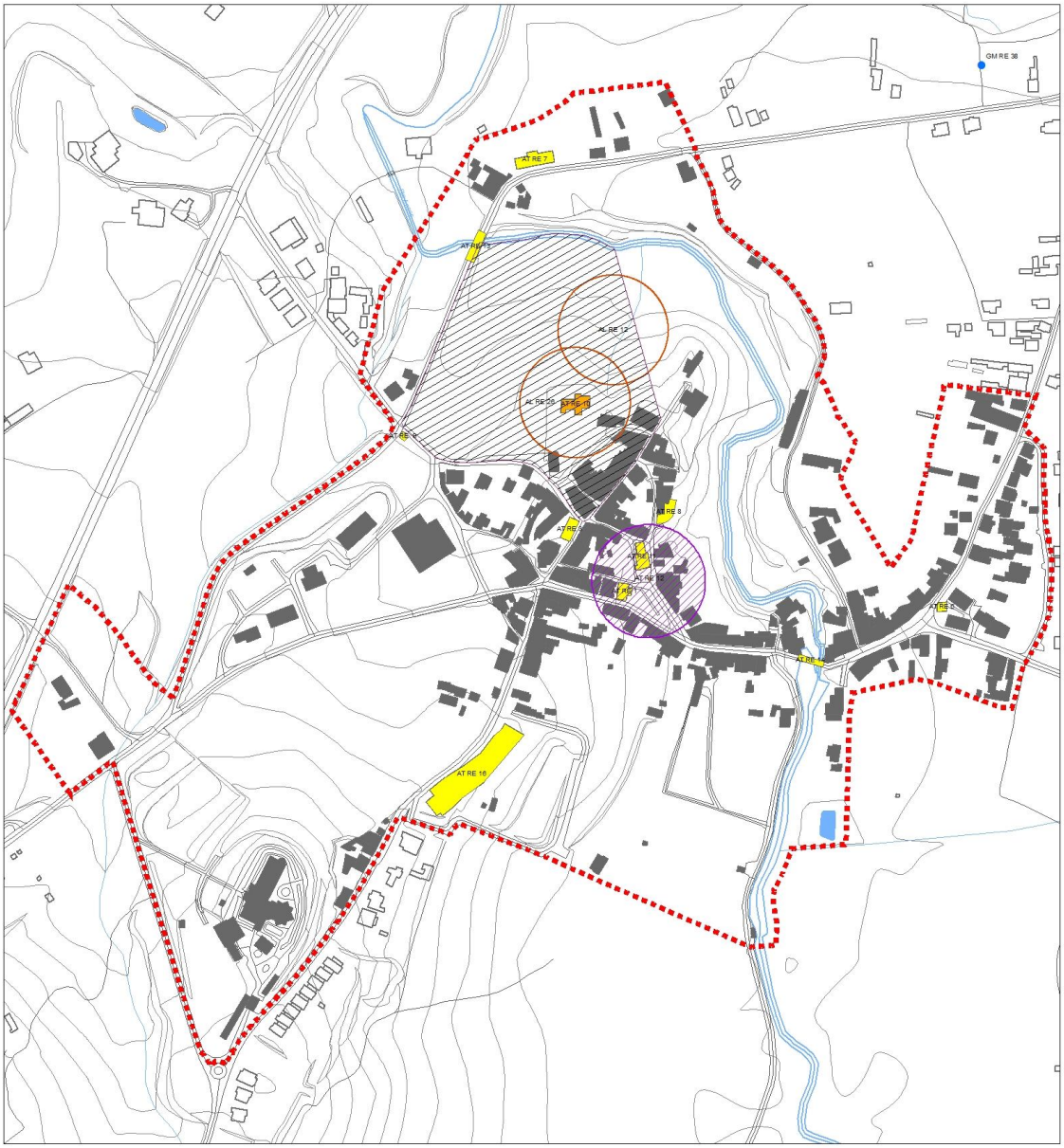
DESIGNAÇÃO	CATEGORIA DE CLASSIFICAÇÃO	REGISTO FOTOGRÁFICO
Pelourinho	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 23, 122, DG n.º 231, de 11-10-1933)	
Igreja de Nossa Senhora da Conceição (Igreja Matriz)	Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 39, 521, DG n.º 21, de 30-01-1954)	

DESIGNAÇÃO	REGISTO FOTOGRÁFICO
Antiga Prisão e Paços do Concelho de Redinha	
Paço dos Comendadores (Antigo Castelo)	
Capela da Misericórdia	

Capela de São Jorge	
Casa da Muda	
Chafariz Velho	
Igreja de São Francisco	

Ponte Sobre a Ribeira de Sant'Ana		
Ponte Românica		
Quinta de Sant'Ana e Capela anexa		

Imagem 25: Mapa do Sistema Patrimonial



3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU da Redinha, 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 na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas"* (ARU da Redinha, 2018: 16), decalcados do artigo 3.º do RJRU, e transpostos para as premissas que levaram à alteração da delimitação da ARU inicial, 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 quatro eixos de atuação fixados no pressuposto do incentivo à reabilitação do parque habitacional privado como forma de estímulo às iniciativas de renovação e fixação do comércio e funções centrais, à permanência e instalação de residentes e atividades económicas, à qualificação dos espaços urbanos e à dinamização da área central.

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

3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, é pressuposto a todas as ARU e ORU aprovadas para o concelho de Pombal, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Redinha foi aprovada e alterada pela Câmara Municipal de Pombal, em junho de 2018 e junho de 2021, respetivamente, com o intuito de estender os pressupostos da promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado, incluindo numa segunda fase três zonas absolutamente relevantes para o desenvolvimento integrado do conjunto urbano, compreendendo as zonas ribeirinhas e a rua de Pombal, incluindo o equipamento nuclear do antigo Colégio Cidade Roda.

Neste contexto, a delimitação da ARU da Redinha abrange cerca de 40,32 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição das áreas de evolução do núcleo urbano da Redinha, que em todo o caso estiveram na origem da povoação, instalação de equipamentos de utilização coletiva e de edificado, hoje com interesse histórico, patrimonial, turístico e económico. É também sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

A seleção das áreas inclusas à ARU resultaram da verificação de um padrão de permanência do tecido edificado, e áreas de complementaridade funcional, em todo o caso garantido pela comparação da Carta Militar de 1984 que atesta a evolução contínua da morfologia urbana. Ainda, a certificação de que parte significativamente considerável das edificações atualmente existentes se reportam a construções com mais de 30 anos.

Na consideração dos pré-conceitos, reconhece-se a inevitável inclusão de um ou outro edifício de construção mais recente. Contudo, argumenta-se que a delimitação da ARU prevê a interpretação da evolução urbana, e não dos casos pela sua singularidade. À luz desta condição, e de acordo com os instrumentos de gestão territorial à data em vigor, em particular a 1.º 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 26: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

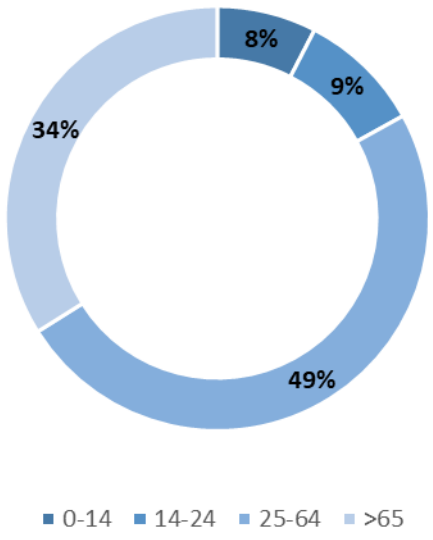
4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA

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

Segundo os Censos, em 2021, a população residente era de 277 indivíduos, sendo destes 138 homens e 139 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população adulta desta área do território, já que se registavam em 2021, 185 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos e 94 indivíduos com mais de 65 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 49% do total de população residente.

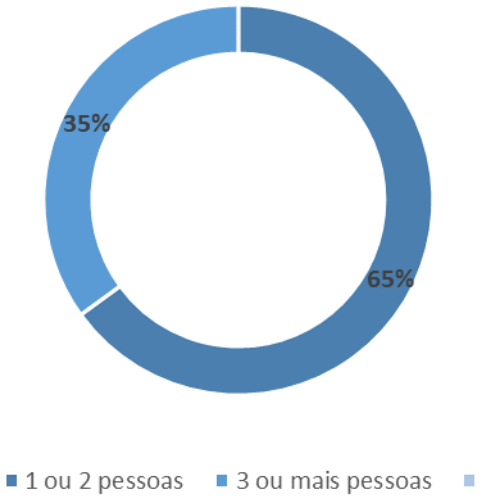
Por outro lado, a população jovem, com idade compreendida entre os 0 e os 24, representa apenas 17% da população, pelo que à semelhança do território nacional, existe um envelhecimento da população com carência de população jovem.

Gráfico 1. População residente por faixas etárias



No que respeita ao n.º de agregados domésticos privados nesta área de intervenção, verifica-se que de um total de 120 agregados, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (65%), seguido por famílias de 3 ou mais pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

Gráfico 2. Composição dos agregados domésticos

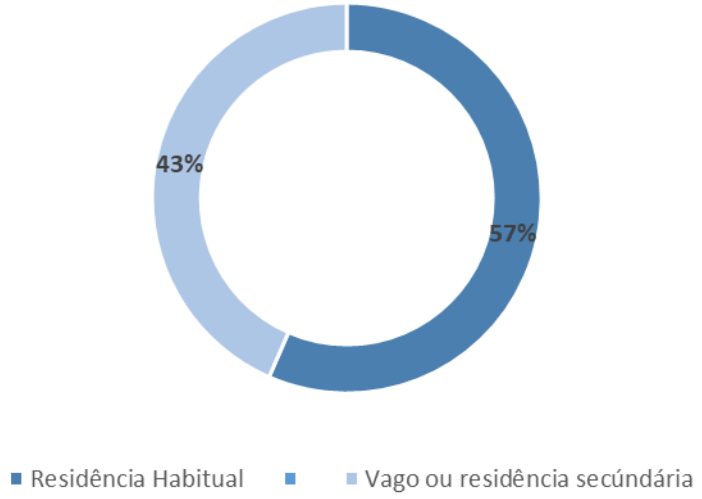


Num total de 91 núcleos familiares, existem apenas 32 núcleos familiares com filhos, tendo o mais novo menos de 25 anos.

A presente área de intervenção, segundo os Censos 2021, contempla um total de 214 alojamentos, sendo todos do tipo familiar clássico. Quanto à forma de ocupação, 57% são alojamentos de residência habitual, 43% são alojamentos vagos ou de uso sazonal ou secundário, ou seja, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo. De realçar, a grande percentagem de alojamentos vagos, de uso sazonal ou secundário, e que não disponibilizam o imóvel para o mercado.

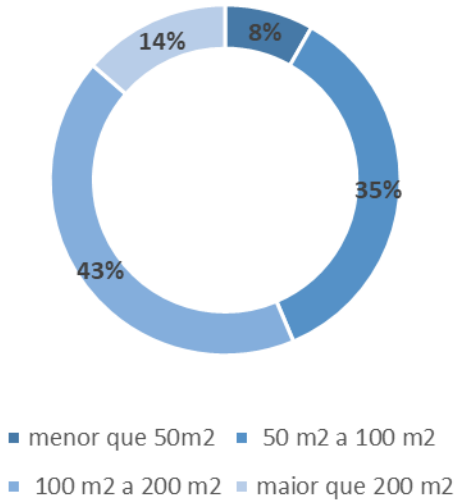
A destacar ainda que existem apenas 12 alojamentos familiares de residência habitual arrendados, pelo que o mercado de arrendamento é quase inexistente.

Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos



Quanto à dimensão dos alojamentos de residência habitual na área de intervenção, verifica-se uma predominância dos alojamentos entre 50 e 100m^2 (35%) e dos alojamentos com 100 a 200m^2 (43%). No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes, a maioria são de uso exclusivamente habitacional, cerca de 90%, 5% são edifícios principalmente não residenciais, e 5% são edificios principalmente residenciais. Pelo que, os edifícios são na sua maioria com 1 ou 2 pisos, existindo ainda assim cerca de 9 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 80% dos edifícios foram construídos há mais de 24 anos. De facto as épocas de 1946 a 1980 são as que reportam um maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

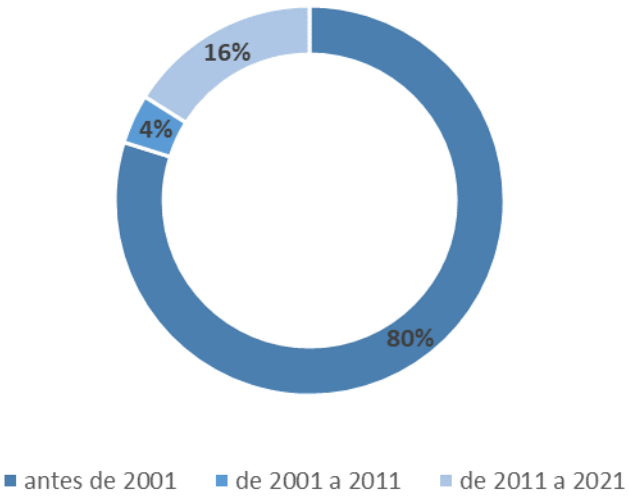
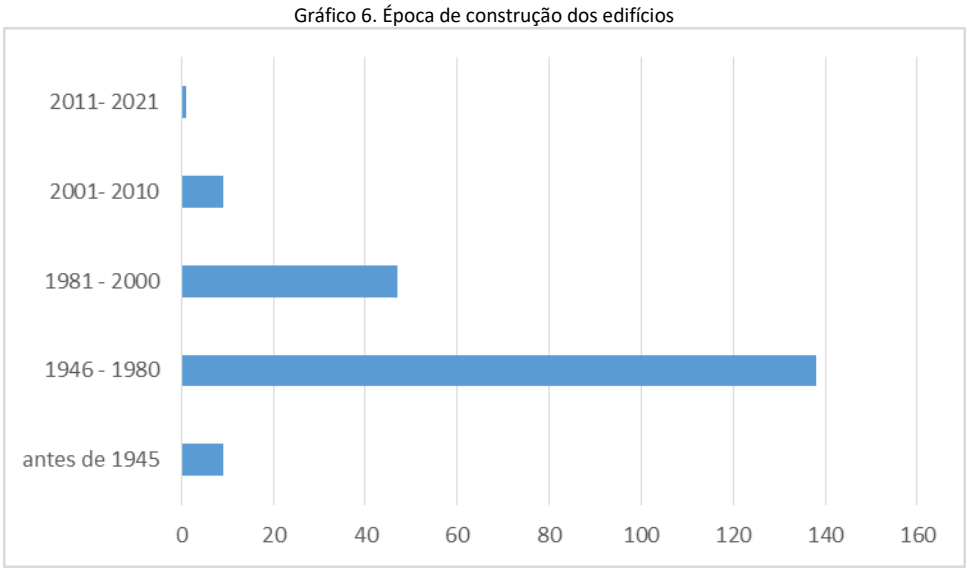


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



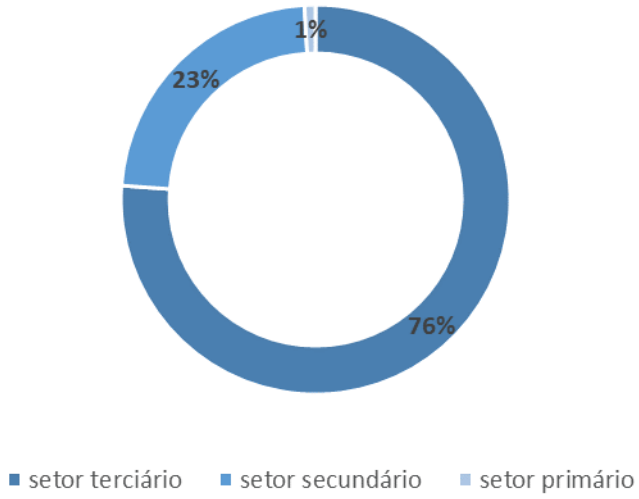
O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de betão armado (83%). Destaque ainda, para a existência de um valor considerável de edifícios com estrutura em paredes de alvenaria com placa (16%).

Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios

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

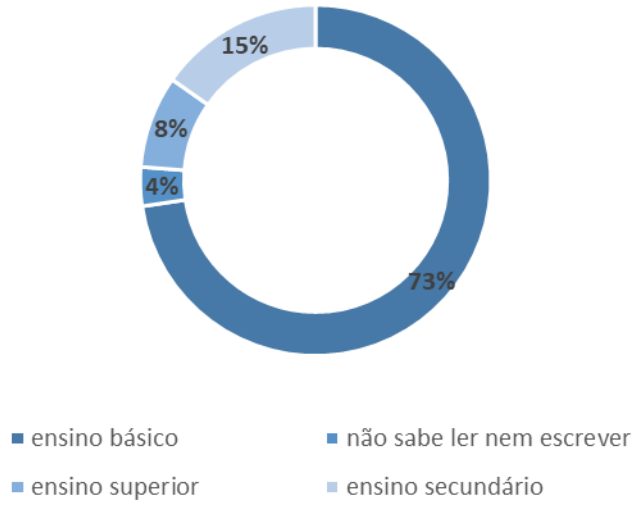
Segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 136 indivíduos e 94 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, com uma percentagem residual de trabalhadores no sector primário (1%) em contraponto a uma percentagem de 23% de trabalhadores do sector secundário e 76% no setor terciário, o que denota uma terciarização da economia.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 4% da população residente analfabeta, 73% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 15% com o ensino secundário realizado, e 8% 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

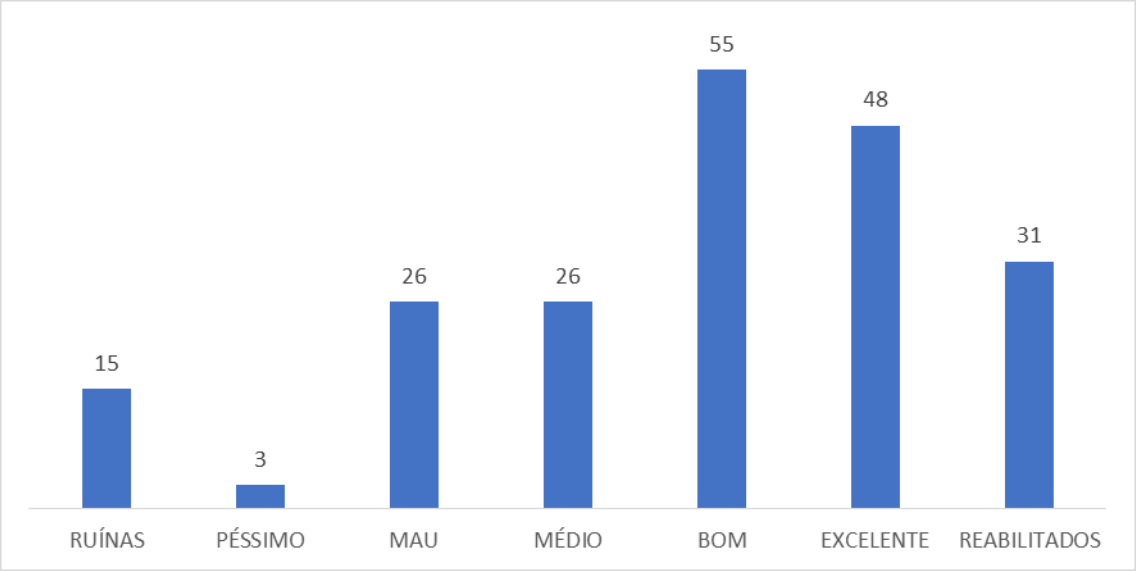


4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

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 204 edifícios (sem contabilizar anexos).

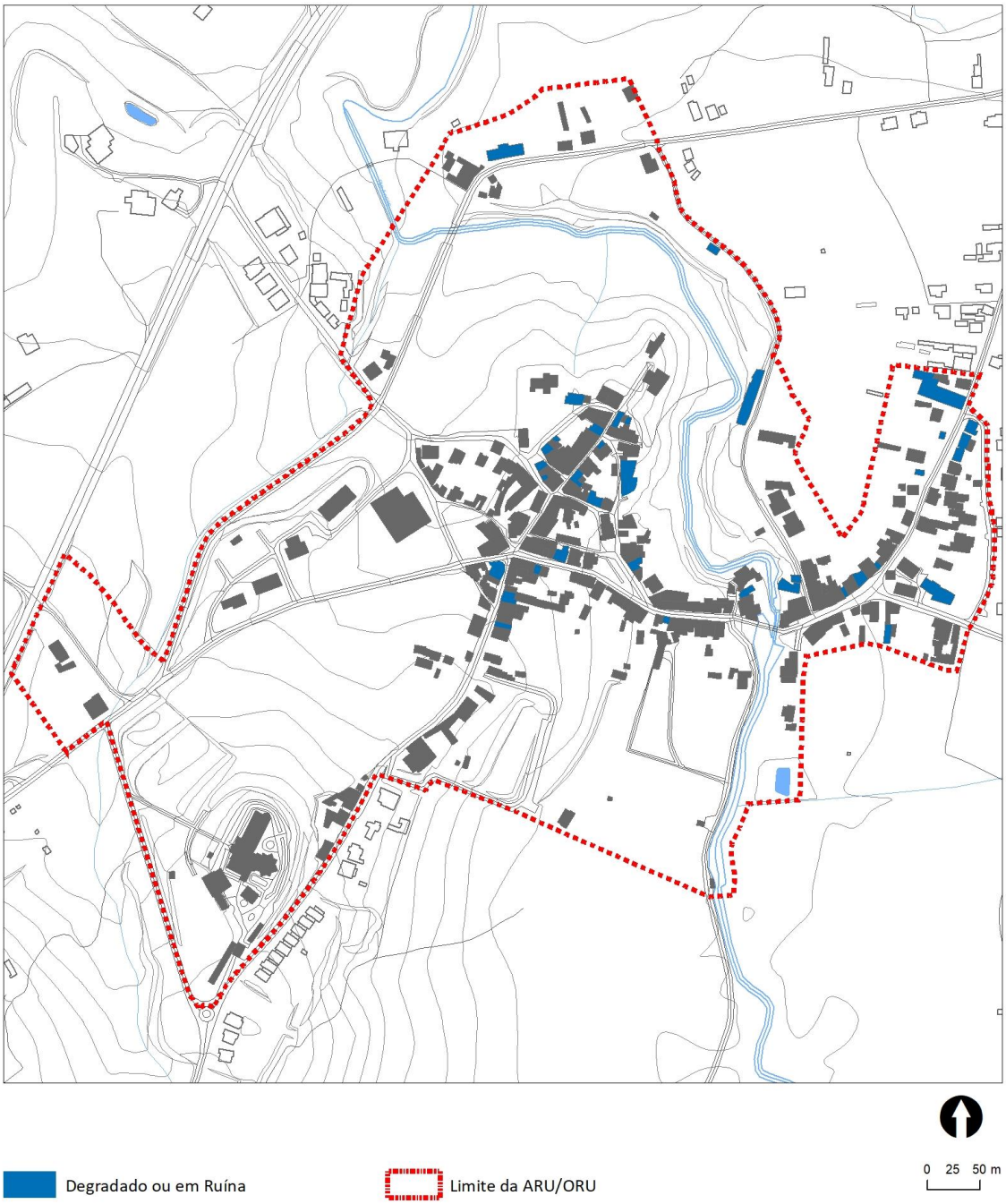
Conforme se pode verificar no gráfico seguinte, de forma global, o estado de conservação do edificado revela que 8,82% deste se encontra em ruínas ou em péssimo estado de conservação e cerca de 12,75% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 21,57% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que 15,2% do edificado se encontra em reabilitação ou reabilitado e que estes que se encontravam degradados em 2021. Constata-se que 12,75% dos edifícios foram classificados com um estado de conservação "médio", 26,96% encontra-se num estado de conservação "bom" (a maior percentagem do edificado) e 23,53% em "excelente" estado.

Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado



Num universo de 75 edifícios degradados, incluídos na delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2024, que 15 edifícios se encontram em ruínas, 3 em estado péssimo de conservação, 26 em estado mau de conservação e 31 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 27: Mapa do edificado degradado



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

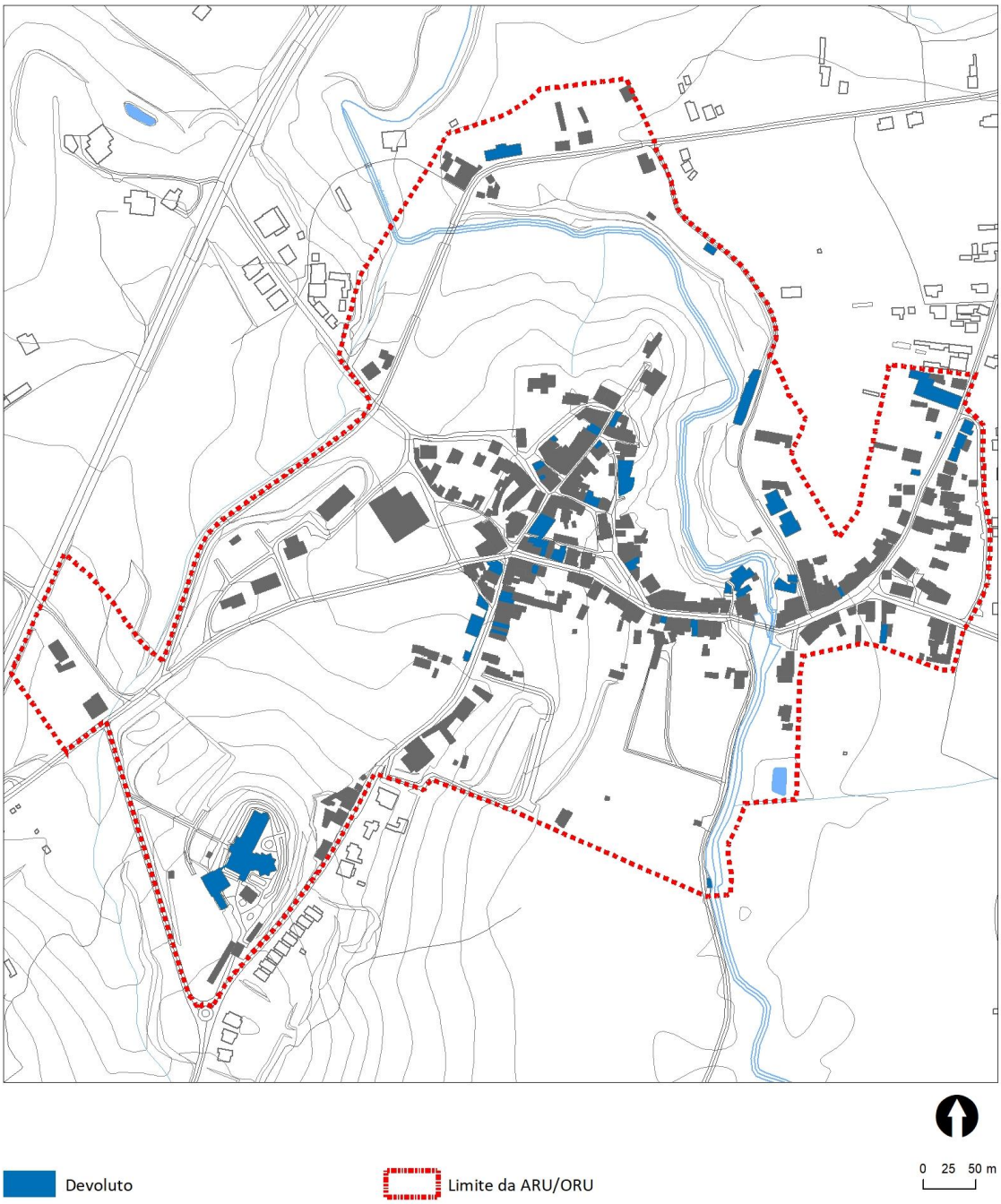
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a "estrutura", a "cobertura", os "elementos salientes", as "paredes", os "revestimentos" e os "vãos" e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação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

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

- **Estrutura**: fendilhação de pequena, média ou grande abertura que, no entanto, não indicia riscos de desabamento, destacamento de revestimento em áreas localizadas e paredes de alvenaria com alguma desagregação de elementos;
- **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 47 devolutos, dos quais 15 em ruínas, 2 em péssimo estado de conservação, 19 em mau estado, 9 em médio e 2 em bom estado, num total superior a 23% do conjunto edificado avaliado.

Imagem 28: Mapa do edificado devoluto



4.3 Espaço Público

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

Imagem 29: Rua do Adro

Imagem 30: Rua Maria Fogaça

Imagem 31: Rua da Moura

Imagem 32: Rua das Félix e Rua do Adro

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

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;
- 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;
- Ausência de definição de sentidos de circulação nas vias públicas;
-Ausência de zonas exclusivas para aparcamento automóvel;
- Ausência de espaços verdes coletivos;
- Mobiliário urbano escasso, deteriorado/envelhecido;
- Colocação de contentores para recolha de resíduos sólidos urbanos e ecopontos junto às vias públicas sem enquadramento na restante malha urbana;

5 VISÃO ESTRATÉGICA

Feitos o diagnóstico e caracterização das várias componentes que conformam o espaço urbano delimitado pela ARU, não é de mais sublinhar a situação de significativa degradação e desocupação do edificado e, com ela a vincada obsolescência não só do tecido edificado e do espaço público, mas das dinâmicas que de ambos deveriam resultar. Facto que aqui importa ser reiterado por duas razões. Em primeiro lugar no que se refere ao elevado esvaziamento populacional da área central da Redinha, que vai sendo gradualmente expansivo às áreas urbanizadas mais recentes. Em segundo lugar, e já dentro da visão que move a programação estratégica da ORU, e que, para o efeito, nasce naturalmente da perceção desta tendência de abandono de pessoas em idade ativa, que é a consequente degradação física das componentes urbanas no longo prazo e a estanquidade dos fatores que interferem diretamente na revivificação do núcleo urbanizado.

Recorrendo às orientações previstas na ARU, depois reafirmadas no procedimento do alteração à delimitação inicial, **a programação estratégica da ORU continua a mover-se na preocupação em contrariar os efeitos expressivos da desocupação e degradação urbanas**. Objetiva-se a minimização do seu impacto nas esferas social, económica e turística, e na própria posição da Redinha nos sistemas territoriais municipal e regional.

Por outro lado, interessa cativar a população residente jovem-adulta ativa, assegurando a oferta de equipamentos, de infraestruturas e de serviços que apoiam e reforçam os dinamismos que lhes são característicos, e necessários de fazer corresponder.

É que, ainda que de forma pontual, tem-se verificado alguns casos de reabilitação de imóveis e de instalação de alojamentos locais que incentivam esta mesma ação sobre o edificado degradado. Não obstante, a Redinha, principalmente no seu núcleo histórico, exibe uma tendência própria, não favorável, que é a da reabilitação de edifícios desocupados, que no curto prazo se tornam imóveis devolutos. Situação que, de forma quase natural, conduz ao reaparecimento das patologias de degradação e de obsolescência dos edifícios.

Neste ciclo viciado, o espaço público envolvente acompanha a deterioração dos imóveis, confirmando-lhes as carências de vida, o que, de resto, não contribui para a formalização de espaços ou redes consolidadas de proximidade.

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

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 as fases de delimitação da ARU, e que em todo o caso são as opções estratégicas consubstanciadas em sede de PDM para o território concelhio: **regeneração e revitalização urbana** e **mobilidade e acessibilidade**.

Regeneração e Revitalização Urbana

Parte-se da intenção de consolidar a Redinha 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, históricas e turísticas ou a prevenção da desocupação do tecido urbano que, em epílogo, evitarão a fragilidade da Redinha 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
4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE

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, económica e natural da Redinha.

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

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

A salvaguarda e reativação dos elementos patrimoniais, a fixação de serviços e comércios de dimensão local e a fomentação dos processos de empreendedorismo quer no sentido mais lato do desenvolvimento da economia, quer no sentido mais objetivo ao contexto turístico, é uma das principais estratégias ponderadas para a recuperação e dinamização da Redinha, procurando que se assuma enquanto espaço multifuncional, único, onde é possível residir e ter uma oferta diversificada de serviços, comércios e infraestruturas locais articuladas a espaços de lazer e fruição.

Neste sentido, é fundamental reforçar estas dinâmicas e ativos, apostando não só na sua conservação, também na sua salvaguarda em desenvolvimento, o que pressupõe a exibição e a divulgação na esfera de destino turístico estruturado sob as valências locais: da Redinha e da sua relação estrita com o Rio Anços e com a Serra de Sicó.

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.

4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE

Decorrente da análise da caraterização demográfica, habitacional e socioeconomica realizada, fica claro que esta área de intervenção sofre de envelhecimento populacional e de baixas taxas de natalidade. Estas problemáticas demográficas atuais e similares em grande parte do território nacional estão intrinsecamente relacionadas com o mercado de habitação e de arrendamento. A falta de acessibilidade a uma habitação, como fator de pouca estabilidade, podem fornecer à questão da natalidade e, em geral, aos desafios demográficos, a redução da fecundidade e o envelhecimento demográfico.

A habitação acessível é importante para os jovens, que precisam mudar de emprego e prosseguir os estudos (estabilidade laboral), mas também para a constituição própria de família (estabilidade emocional). Portanto, para os jovens, assim como para a população em geral, o custo e a qualidade da habitação são fundamentais para o bem-estar e um elemento de inclusão social.

Para além da habitação, é imprescindível potenciar a acessibilidade a serviços que possam influenciar na decisão dos pais sobre ter filhos. O acesso a creches, escolas, serviços de saúde, entre outros, são fundamentais para incentivar a um aumento da natalidade. A existência de uma ambiente social e comunitário poderá também se revelar como um fator decisivo neste aumento.

Em suma, a habitação desempenha um papel importante na decisão de ter filhos, pois afeta aspetos como custo, qualidade e ambiente social. Políticas que visam melhorar o acesso à habitação adequada e aos serviços de apoio à família podem ter um impacto positivo na natalidade.

Ao implementar ações que abordem tanto a habitação quanto a natalidade, pretende-se criar ambientes mais favoráveis para as famílias e promover um crescimento populacional saudável e sustentável.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Como referido anteriormente, o desgaste e o não aproveitamento das estruturas espaciais e naturais colocam em evidência diversas fragilidades que têm implicação na índole populacional e socioeconómica. No entanto, é neles que se encontram as qualidades e as particularidades que deferem a potencialidade urbana e social da Redinha, de resto, constituídas objetivos específicos no capítulo anterior.

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

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

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

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

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

7.1 Ações Estruturantes

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

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

AÇÃO 1 Reabilitação e Conservação do Edificado	1.1. Reabilitação e Conservação do Edificado
AÇÃO 2 Valorização do Espaço Público e Mobilidade	2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU 2.2. Requalificação da Alameda da Muda 2.3. Parque Verde e Praia Fluvial da Redinha 2.4. Passadiços do Anços 2.5. Corredor Ribeirinho, pedonal e ciclável 2.6. Requalificação da Rua/Miradouro do Castelo 2.7. Criação de bolsas de estacionamento 2.8. Requalificação da Praça Eng.º Guilherme Santos 2.9. KidsPark do Anços
AÇÃO 3 Salvaguarda e Dinamização dos Ativos Patrimoniais, Turísticos e Económicos	3.1. Reabilitação da Casa da Muda 3.2. Revitalizar e Promover Azenhas, Moinhos e Lagares 3.3. Reabilitação do Paço dos Comendadores/Casa da Cultura 3.4. Reabilitação da Sede da Junta de Freguesia 3.5. Reativação do Picadeiro 3.6. Reabilitação e /ou refuncionalização do Colégio Cidade Roda 3.7. Ponto Turismo/Museu das Invasões Francesas/Ponto BTT 3.8 Beneficiação da Ponte Românica 3.9. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local
AÇÃO 4 Promover a Habitação e a Natalidade	4.1. Reabilitação de Imóveis para Habitação a Custos Controlados e/ou Arrendamento Acessível 4.2. Criação de Creche

AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 33: Imóvel em mau estado de conservação

Imagem 34: 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 residentes, ou por questões de ausência de liquidez económica para proceder a obras de reabilitação, remete para atores privados (proprietários, promotores imobiliários, ou outros de direito) o ónus da reabilitação das edificações.

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

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

AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

2.1. REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS DA ARU

A consolidação do tecido urbano da Redinha 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, à data com algumas zonas já intervencionadas.

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, comércios 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 da Redinha.

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 ou bolsas de estacionamento para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço da rede de mobiliário urbano;
- Atualização e reforço da sinalética de orientação.

Imagem 35: Rua La Albuera

Imagem 36: Rua dos Algares

Imagem 37: Rua da Moura

Imagem 38: Largo de São Domingos

Imagem 39: Ruas da Misericórdia e das Félix

Imagem 40: Ruas do Chafariz Velho e do Adro

2.2. REQUALIFICAÇÃO DA ALAMEDA DA MUDA

Sobreposta ao traçado da antiga estrada real, depois suplantada pela EN1/IC2, entretanto também alterada para o traçado que hoje ocupa, a Rua da Muda mantém uma estrita relação com o sistema patrimonial que compõe a história da Redinha, nomeadamente no que aos fluxos pendulares intermunicipais diz respeito e à Casa da Muda.

Outrora uma "porta de entrada" na Redinha, a Rua da Muda ocupa atualmente uma posição mais secundária dentro do sistema rodoviário e, não obstante as recentes intervenções de reabilitação do pavimento, o perfil encontra-se desadequado e pouco dignificante, evidenciando a desarticulação desta infraestrutura com o tecido histórico e com a definição de uma rota patrimonial integrada.

O objetivo deste projeto é proceder à reafirmação da Rua da Muda, já num registo e consequentemente perfil, de alameda, alicerçado nos elementos arquitetónicos que a compõem, como a Casa da Muda, a ponte de ferro sobre a ribeira de Sant´Ana e o Chafariz Velho, bem como no conjunto arbóreo que a distingue dos demais arruamentos.

Perspetiva-se a sua relação com os circuitos pedonais e ciclo-turísticos previstos, e os quais, por efeito, estão também intimamente relacionados com o valor cultural e especificidades da Redinha.

Mais que uma via distribuidora ou de acesso a um edifício nobre da Redinha, o projeto da Alameda da Muda visa, mediante soluções de pavimento próprias e diferenciadoras, formalizar o espaço num espaço de identidade e de fruição pública, articulado com o património construído numa imagem identitária unificada, como se de uma plataforma de observação, atravessamento e divulgação da história do lugar se tratasse.

Imagem 41: Rua da Muda vista da Rua do Chafariz Velho

Imagem 42: Rua da Muda

2.3. PARQUE VERDE E PRAIA FLUVIAL DA REDINHA

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

No entanto, nos últimos vinte anos a ausência da articulação do rio Anços com o espaço público coletivo e a plena usufruição por parte de residentes e visitantes, tem "retirado" o rio do quotidiano das vivências urbanas, verificando-se a efetiva e urgente necessidade de um espaço público verde de utilização coletiva, que reitere a prioridade de uma ação concertada à criação de um Parque Verde, com valência de praia fluvial.

O principal objetivo é a definição de um espaço de acolhimento, reunião e aproximação ao rio, com uma forte vertente de área verde naturalizada, à qual se agregam áreas destinadas ao lazer e ao recreio, em plena comunicação com o maciço arbóreo e vegetal circundante.

Imagem 43: Terreno proposto para a execução do Parque Verde

Imagem 44: Terreno proposto para a execução do Parque Verde, visto da Rua do Castelo

Localizado numa área expectante, o Parque Verde e Praia Fluvial consente, numa perspetiva de requalificação urbanística, renovar e promover de um espaço atualmente ocupado pela ETAR da Redinha, numa infraestrutura fundamental às dinâmicas da vida e estruturas urbanas, possibilitando a concretização de um conjunto de articulações espaciais há algum tempo ponderadas. A título de exemplo, a execução do Parque Verde e Praia Fluvial admite a relação do centro histórico com a margem direita do Anços, ao momento sem qualquer correspondência urbana, bem como a relação desta mesma margem direita com a estrutura da ponte românica e, posteriormente a sua ligação à rua da Lâmpada. Ligação que é essencial

para a reafirmação do rio Anços nos percursos pedonais e clicáveis orientados à GR26, e à própria inter-relação da Redinha com a Serra de Sicó e aos desportos/atividades aí praticados ou instalados.

Em todo o caso, o Parque Verde e Praia Fluvial trata-se de uma intervenção que visa o estímulo da qualidade ambiental e de experiência turística, de forma a ajustar uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbanas, a um ativo que, com um caudal estável ao longo do ano, potencia uma experiência quase única no concelho, e qual apenas aguarda a concretização de infraestruturas para consolidar a reaproximação das pessoas ao rio.

2.4. PASSADIÇOS DO ANÇOS

Como forma de resolver a ligação entre a zona alta da área histórica, marcada pela topografia acidentada, e a zona baixa da Redinha, implantada na contiguidade do rio Anços que, em bom rigor, constitui só por si uma condicionante à relação física contínua da forma urbana, esta ação prevê a instalação de passadiços pedonais, de reduzido impacto ambiental, que funcionarão como pontos de atravessamento entre o aglomerado urbano.

Prevê-se, assim, introduzir um novo sistema de mobilidade, suave, complementar aos arruamentos existentes. Desenhado mediante a ponderação das condições naturais do lugar, as necessidades de residentes e visitantes e infraestruturas – como o estacionamento – ao momento não disponíveis ou exequíveis de executar no núcleo urbano consolidado.

Por outro lado, os passadiços do Anços pretendem também potenciar a criação de novos circuitos entrepartes, com foco à observação e valorização dos elementos patrimoniais e naturais.

2.5. CORREDOR RIBEIRINHO, PEDONAL E CICLÁVEL

Feita a devida exceção ao Caminho Rural da Lâmpada, da proximidade à ponte românica à Azenha junto ao rio, as margens do rio Anços encontram-se cobertas por vegetação aquífera invasora e por uma estabilização das margens que é apenas parcial e sobretudo devedora do aproveitamento dos terrenos agrícolas confinantes, restringindo as inúmeras valências que poderão ser associadas ao rio, entre as quais, a qualidade ambiental na extensão da paisagem urbana.

Neste sentido, impõe-se a limpeza e adoção de um conjunto de medidas de beneficiação que permitam reativar a presença hídrica, potenciando o reequilíbrio ecológico e da biodiversidade no longo-prazo, com a criação de um corredor ribeirinho. O que para tanto estará na base de qualquer intenção de valorização de um recurso que pode significar novas oportunidades de oferta e atratividade, chaves para o bem-estar e desenvolvimento urbano.

Para tanto, dentro da valência programática do corredor ribeirinho, prevê-se a execução de infraestruturas de comunicação pedonal e ciclável, em plena relação com a rede aquífera ao longo do rio, potenciando a criação de um sistema de oferta turística e lúdica que, para todo o efeito, acrescentará valor distintivo ao percurso do Anços. A quase imediata ligação, física e visual, com todas as componentes patrimoniais e naturais da Redinha, não só justificam, como argumentam a programação funcional desta ação.

Imagem 45: Corredor hídrico junto à Rua da Moura

Imagem 46: Corredor hídrico junto à ponte de ferro

2.6. REQUALIFICAÇÃO DA RUA / MIRADOURO DO CASTELO

A rua do Castelo, atualmente um arruamento informal, evidencia a frágil condição do edifício do Paço dos Comendadores, onde se crê ter existido a construção fortificada erguida no século XII, comumente designada por Castelo.

Com vista a contrariar a descontextualização do edifício com o tecido urbano ou até mesmo com a própria história que documenta, esta ação propõe definir e qualificar o arruamento, em articulação com o desenho de um miradouro sobre o rio Anços e a Serra de Sicó, que recupera a posição vigilante do antigo castelo, quase como um caminho de ronda.

Para tanto, prevê-se a construção de uma plataforma de observação, mediante a adoção de soluções de pavimento diferenciado, com características pedonais, que funcionará simultaneamente como infraestrutura de acesso e de proteção às estruturas patrimoniais.

2.7. CRIAÇÃO DE BOLSAS DE ESTACIONAMENTO

Não obstante as intervenções recentes nas ruas Bernardino Marques, de Pombal, do Chafariz Velho e do Sanguinhal, que previram a marcação de lugares de estacionamento público, até então garantido apenas junto à Igreja Matriz ou, em outras situações de forma indevida, o congestionamento da mobilidade e acessibilidade rodoviárias no interior da Redinha é uma realidade, de forma particular, nos arruamentos da área histórica.

Com uma estrutura viária marcada pela exiguidade dos perfis dos arruamentos que não comportam a paragem prolongada de viaturas, a questão do estacionamento dita a necessidade da acomodação de bolsas de estacionamento periféricas, capazes de absorver a lotação que o centro histórico não comporta.

No seguimento, a presente ação prevê o desenvolvimento de bolsas de estacionamento complementares aos lugares de estacionamento existentes no interior da delimitação da ARU, com vista à minimização da obstrução dos espaços de circulação rodoviária e pedonal e, por efeito, agir na salvaguarda do edificado e dos elementos patrimoniais, diariamente expostos às emissões de carbono.

Na ótica dos utilizadores-residentes e visitantes, a proposta para as bolsas de estacionamento pretende assegurar uma localização e articulação mais próxima e imediata não só ao parque edificado, admitindo o fácil acesso às habitações, também a eventuais pontos de alojamento local.

Ao anterior soma-se a intenção de acondicionar a circulação intralocalidade a estilos de mobilidade cada vez mais suaves e mais adequados à valorização e carácter histórico.

Por fim, pretende-se que estas bolsas de estacionamento venham também a acomodar novos fluxos e lotações decorrentes da implementação programática da ORU, que, espera-se, extrapolem os atuais.

2.8. REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA ENG.º GUILHERME SANTOS

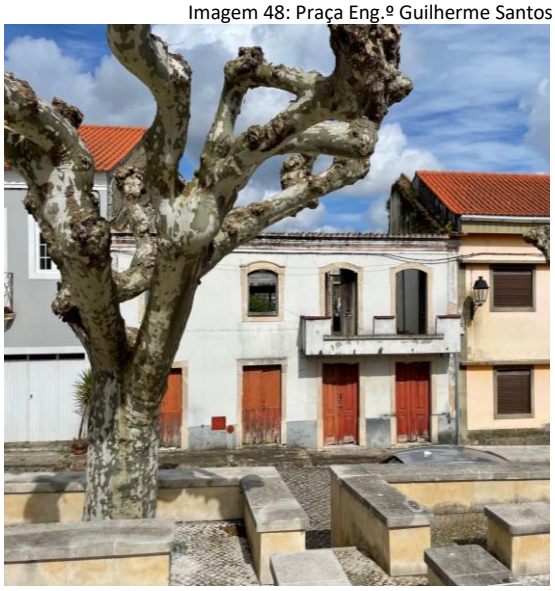
A localização da praça, no acesso principal da Redinha e na marcação do seu centro cívico, mantém uma estrita relação com todo o sistema de serviços públicos radicados no edifício da Junta de Freguesia, bem como com o sistema patrimonial que compõe a área histórica em particular com a frente da Igreja de São Francisco e o Pelourinho. A praça Eng.º Guilherme Santos assume-se assim como uma rótula do tecido urbano consolidado e espaços de interesse coletivos.

Dentro das dinâmicas culturais, deve relevar-se a sua utilização para acolher certames, feiras e eventos sazonais, dos quais parte das comemorações das Invasões Francesas.

Ao momento o desenho da praça, o mobiliário urbano e o sistema de acessibilidade, desadequam o espaço às valências que serve, reiterando a sua obsolescência também como plataforma de chegada ao interior da Redinha.

Imagem 47: Praça Eng.º Guilherme Santos

Imagem 48: Praça Eng.º Guilherme Santos



O objetivo desta ação é a criação de um espaço de acolhimento e de representatividade local, com uma vertente sobretudo de estar, previsto para a utilidade da população residente e da população visitante, considerando as diversas faixas etárias, e em estrita comunicação com o edifício da Junta de Freguesia e com a Igreja de São Francisco.

Tudo isto contribui para que esta intervenção acabe de forma quase espontânea a agir na acessibilidade aos edifícios e infraestruturas contíguos, sejam de interesse turístico, de serviços ou de comércio que se localizam no espaço consolidado da envolvente, admitindo assim uma aposta integrada na qualidade ambiental, paisagística e urbana do coração cívico da Redinha.

2.9. KIDS PARK DO ANÇOS

A criação de um parque de aventura com uma forte relação com o rio Anços e a densa estrutura verde autóctone, prende-se com a aposta na execução de um espaço naturalizado de encontro, lazer e experiência, dirigido à população e visitantes, de forma especial às crianças e jovens.

A proposta para este espaço, além de pretender reforçar a conetividade da população a um recurso com características singulares no concelho, tende a apostar no desenvolvimento de atividades de exploração e diversão, mediante a estabilização naturalizada das margens de rio, a criação de açudes ou represas, e a instalação de estruturas de baixo impacto inseríveis na paisagem natural, que comportam a realização de atividades de aventura lúdicas, desportivas e didáticas, ao ar livre.

Suplementar ao Parque Verde proposto, a ação para o Kids Park do Anços aposta no contato e reunião com os sistemas ecológicos que contribuem para o conforto climático da área e para a subsistência de diversos ecossistemas aquíferos, pretendendo promover a complexidade da matriz ambiental e assim promover a sua manutenção e divulgação, ajustando a oferta natural da Redinha a uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbanas.

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

3.1. REABILITAÇÃO DA CASA DA MUDA

A Casa da Muda, localizada sob a antiga estrada real foi, como identifica o próprio nome, o ponto de troca e descanso dos cavalos que diariamente garantiam os serviços da Mala Posta.

Com uma arquitetura notável, típica das casas senhoriais dos finais do século XVIII, impõe-se pelo forte simbolismo histórico, pese embora o visível estado de degradação em que se encontra.

O propósito da presente ação é a reabilitação do imóvel, mantendo a traça e características que ainda conserva e exibe, pretendendo-se, após, proceder a um programa de reconversão.

Em bom rigor, a intervenção na Casa da Muda objetiva a qualificação funcional do edifício e a sua aposta enquanto peça arquitetónica de referência, articulada à componente simbólica da também proposta Alameda da Muda.

Imagem 49: Casa da Muda

Imagem 50: Casa da Muda

3.2. REVITALIZAR E PROMOVER AZENHAS, MOINHOS E LAGARES

A água constitui uma das especificidades naturais mais características da Redinha, mantendo uma relação muito próxima não só com a identidade cultural da população, com os seus saberes e, para tanto, sabores.

A existência de algumas estruturas – azenhas, moinhos de água e lagares - que rememoram as práticas vernaculares associadas ao quotidiano das gentes do lugar e o aproveitamento hídrico, não pode ser ignorada, e muito menos votada ao esquecimento.

Neste sentido, esta ação pretende revitalizar estas estruturas, dá-las a conhecer mediante a adequada divulgação, com vista a capacitar a sua reintegração no conjunto de pontos patrimoniais referenciais. O que, no limite, acabará por agir na reativação funcional que, para todos os efeitos, ainda se preserva, mas só alguns conhecem.

Imagem 51: Moinho de farinha do Sr. Fernando

Imagem 52: Moinho de farinha do Sr. Fernando

Imagem 53: Azenha

3.3. REABILITAÇÃO DO PAÇO DOS COMENDADORES / CASA DA CULTURA

Uma das necessidades verificadas na Redinha foi um espaço dedicado à divulgação cultural, às artes e à socialização. Pese embora existam alguns espaços onde, de forma improvisada, se proporcionem estas atividade ou interações, não há um espaço de encontro.

Esta ação visa assim a criação de uma valência social de proximidade, radicada num edifício já por si só cumulativo da história e identidade do lugar, como é o Paço dos Comendadores.

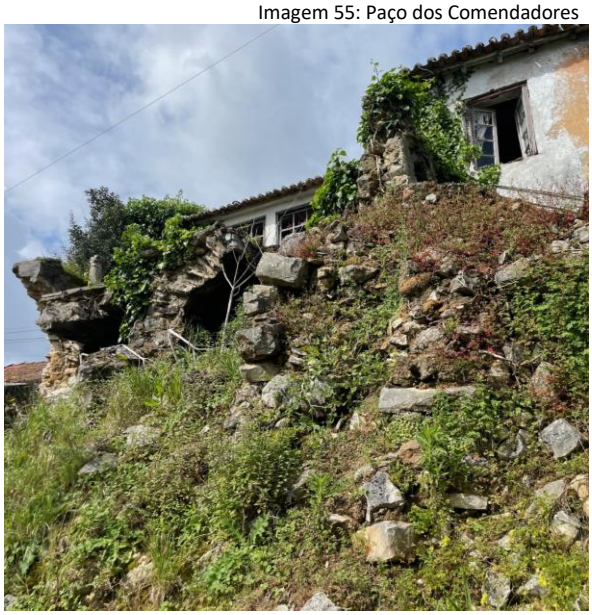
Pretende-se proceder à reabilitação do imóvel e à sua capacitação para a realização de programas multifuncionais, assentes nas vertentes culturais e turísticas, mas que, ademais, fomente os encontros e conversas entre agentes locais e a convivência informal entre residentes, e a sua própria terra.

De forma complementar prevê-se a qualificação dos espaços envolventes, em plena sintonia com ação prevista para a requalificação da Rua do Castelo e execução do Miradouro.

Ainda que não no âmbito direto da presente ação, na sua órbita, pretende-se proceder à reabertura do procedimento de classificação do imóvel, enquanto Castelo Redinha, com vista à obtenção da devida proteção legal e, promoção do valor histórico-patrimonial.

Imagem 54: Paço dos Comendadores

Imagem 55: Paço dos Comendadores



3.4. REABILITAÇÃO DA SEDE DA JUNTA E FREGUESIA

Considerando, por um lado, o património arquitetónico vernacular, por outro, a centralidade do serviço público reunido na instituição da Junta de Freguesia, esta ação consiste na reabilitação do edifício que alberga a sede de freguesia, mediante obras de conservação exteriores e interiores, a devida adequação dos espaços ao cumprimento de normas de acessibilidade, o cumprimento de melhoramentos a nível de eficiência energética, e a reorganização dos espaços consoante as diversas valências a que deve responder.

Neste contexto, pretende-se que, além da concretização de um projeto integrado que minimiza as patologias decorrentes da degradação do imóvel e resolva as diversas barreiras arquitetónicas existentes, ou que adequa os espaços interiores a novas necessidades, seja uma intervenção pautada pela sensibilidade ao tipo arquitetónico exemplar da Casa da Câmara vernacular, não lhe rasurando a traça ou particularidades construtivas, contribuindo assim para a promoção e qualificação do edifício enquanto paradigma arquitetónico.

Imagem 56: Junta de Freguesia

Imagem 57: Junta de Freguesia

3.5. REATIVAÇÃO DO PICADEIRO

Integrado no conjunto e programas funcionais da Quinta de Sant'Ana, o picadeiro, atualmente inativo, é uma área intermédia aos edifícios da quinta e à zona verde nas imediações do rio, com um acesso privilegiado à rua da Lâmpada. Composto por 9 boxes para cavalos e um terreiro amplo adequado aos desportos de hipismo.

É intenção desta ação proceder à reocupação do picadeiro e à reativação das atividades relacionadas, desde logo aulas de equitação e de experiencia turística, articuladas com a conceção de exploração da Quinta de Sant'Ana. Pretende-se então o alargamento da oferta de desportos na natureza aliados a prestações de serviços já existentes, com vista a ampliar a diversidade programática da Quinta de Sant' Ana, e da própria Redinha, que sirvam não só os visitantes, também os habitantes.

Complementarmente, e já numa dinâmica focada às terapias de desenvolvimento cognitivo e motor, a reativação do picadeiro pode significar a aposta futura na instalação de terapias sensoriais ou físicas, concertadas numa estratégia de sociabilidade e bem-estar, contribuindo para o alargamento e facilidade de acesso à rede de equoterapia.

Imagem 58: Área envolvente ao Picadeiro

Imagem 59: Área envolvente ao Picadeiro

3.6. Reabilitação e/ou refuncionalização do Colégio Cidade Roda

Outrora um dos equipamentos com maior impacto na economia e divulgação da Redinha, em particular na esfera da educação (2.º ciclo, 3.ºciclo, secundário e profissional), o Colégio Cidade Roda, fundado em 1989, é atualmente um polo de desenvolvimento adormecido.

Por contraponto à relevância funcional do Colégio, encontra-se o estado de conservação que, embora se reconheçam algumas patologias decorrentes da não utilização dos edifícios e das infraestruturas complementares ou dos espaços envolventes, é ainda um conjunto facilmente reutilizável.

Neste sentido, o Colégio é, apesar de tudo, uma estrutura gigante remetida para segundo plano no âmbito das dinâmicas urbanas da Redinha que, em bom rigor, encontra-se não só articulada ao tecido consolidado, como o marca de forma indelével.

Impossível de ignorar, em particular olhando o potencial que uma refuncionalização pode significar, esta ação visa a reabilitação, reativação e atualização do conjunto, objetivando a capacitação multifuncional, e assim competência para o desenvolvimento eventual de outras ofertas de serviço que permitam a aposta na dinamização económica local, cultural e/ou social.

Imagem 60: Colégio Cidade Roda

Imagem 61: Colégio Cidade Roda

Complementarmente, pretende-se que no decorrer desta ação sejam também previstas intervenções ao nível da qualificação do espaço público envolvente, objetivando à reintegração do Colégio como um ponto de confluência e de coesão da malha urbana, reforçando a sua utilidade para o funcionamento dos fluxos de mobilidade e de desenvolvimento do urbano.

Pretende-se, em suma, que o Colégio readquira a valência de contribuir, mais uma vez, para a divulgação e reconhecimento especializado da Redinha.

3.7. PONTO TURISMO / MUSEU DAS INVASÕES FRANCESAS / PONTO BTT

A relação da Redinha com a envolvente da Serra da Sicó, e para tanto, com o equipamento Explore-Sicó, que concentra uma série de atividades e formas de divulgação sobre os produtos, saberes e características endógenas da Serra, leva a que a criação de um equipamento que consolide esta dependência seja quase imediata.

Para efeito, esta ação prevê a criação de um ponto de comunicação que pretende dinamizar diversos aspetos da Redinha (património vernacular, natural, cultural e paisagístico), complementado pela divulgação dos aspetos intrínsecos da Serra e, dos quais, como já se referiu, a Redinha não pode ser dissociada.

Pretende-se que, para além da promoção dos valores endógenos, também os desportos de natureza e as redes de circuitos pedonais ou cicláveis (GR26) , orientadas à Serra de Sicó, sejam promovidos, tomando a Redinha como um ponto focal de entrada ou saída, mediante a criação de uma plataforma de apoio logístico - *"bike spot"*.

Associados aos anteriores, também se pretende agregar neste equipamento um programa de promoção de conhecimento e informação da história do lugar, abrindo um espaço dedicado à narração das Invasões Francesas, atualmente apenas dependente do certame de periodicidade anual.

Imagem 62: Núcleo Museológico e Etnográfico, Rancho Folclórico de Redinha

Imagem 63: Núcleo Museológico e Etnográfico, Rancho Folclórico de Redinha

Prevê-se a instalação deste ponto de comunicação no edifício do Núcleo Museológico e Etnográfico, Rancho Folclórico de Redinha, aproveitando a sua articulação com as referidas rotas patrimoniais e a relação privilegiada que mantém com o rio Anços e o ponto de partida para o Caminho Rural da Lâmpada, bem como a devida centralidade face ao tecido consolidado da Redinha.

3.8. BENEFICIAÇÃO DA PONTE ROMÂNICA

A verdadeira imagem de postal da Redinha, a ponte românica constitui-se um elemento patrimonial singular e marcante da malha urbana.

Formada por uma estrutura pétrea autoportante com três arcos de raios desiguais, a ponte é o agente de ligação das duas margens do Anços, garantindo a plena correlação do tecido urbanizado com o rio, e com as suas diferentes áreas urbanizadas. Envolvida por um espaço público que celebra a proximidade à água e à presença da ponte, a estrutura sobressai como um ponto de encontro /interesse essencial à comunidade e visitantes.

Imagem 64: Ponte Românica

Imagem 65: Ponte Românica

Por todas as condições anteriores, a ponte é, ainda hoje, o elemento de atravessamento pedonal e rodoviário mais usado. Por efeito, o impacto e desgaste que a pendularidade impõe sobre a estrutura, exige ações de manutenção e preservação, que deverão ser contínuas, a fim de prevenir a desagregação ou até mesmo a cedência dos elementos constituintes. É então importante ponderar a intervenção vigilante.

Esta ação visa assim promover obras de beneficiação dirigidas à estabilidade da estrutura, sem o desvirtuamento dos traços e componentes originais, que conserva. Para tanto, além das intervenções no âmbito da resposta mecânica do conjunto aos comportamentos e forças que a mobilidade rodoviária e a fricção da água sujeitam, propõe-se a limpeza e a adoção de medidas de proteção que potenciem o reequilíbrio dos princípios patrimoniais com a utilidade quotidiana. O que, para tanto estará na base de qualquer intenção de valorização de um ativo urbano.

3.9. Apoio ao Desenvolvimento da Economia Local

A natureza de proximidade social que marca a Redinha, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e certames locais, tal como 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 e fluxos turísticos, que fomentem a identidade e divulgação da Redinha.

AÇÃO 4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE

4.1. REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS P/ HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS E/OU ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Paradoxal à desertificação populacional que afeta a Redinha, o diagnóstico das dinâmicas de habitação, apoiado pela interpretação dos resultados dos Censos de 2021, exibe a escassez de habitações disponíveis para o arrendamento. Situação, de resto, extensível ao panorama nacional, e para a qual começaram já a ser implementados programas e regulamentos com vista a contrariar esta tendência.

Perante este contexto, é essencial dotar a Redinha de soluções que colmatem a necessidade da habitação local, e que, no plano da estratégia de regeneração urbana, ajam de forma qualificativa sobre o parque edificado degradado.

Deste modo, esta ação prende-se com a atribuição de competências nos Municípios para a promover a habitação a custos controlados ou na modalidade de arrendamento acessível, desde logo procedendo à identificação de imóveis destinados a habitação própria e permanente, passíveis de integrar o circuito da promoção habitacional e, assim, tornarem-se elegíveis para a concessão de apoios financeiros do Estado para a sua aquisição, reabilitação ou beneficiação.

4.2. CRIAÇÃO DE CRECHE

Uma das maiores carências da Redinha é a execução de um equipamento socioeducativo vocacionado para o apoio às famílias com valência para o acolhimento de crianças em idade inferior a 3 anos.

A proposta desta ação passa exatamente por colmatar esta lacuna, objetivando a instalação de uma creche, e áreas anexas (interiores e exteriores) complementares, associada ao Centro Escolar da Redinha.

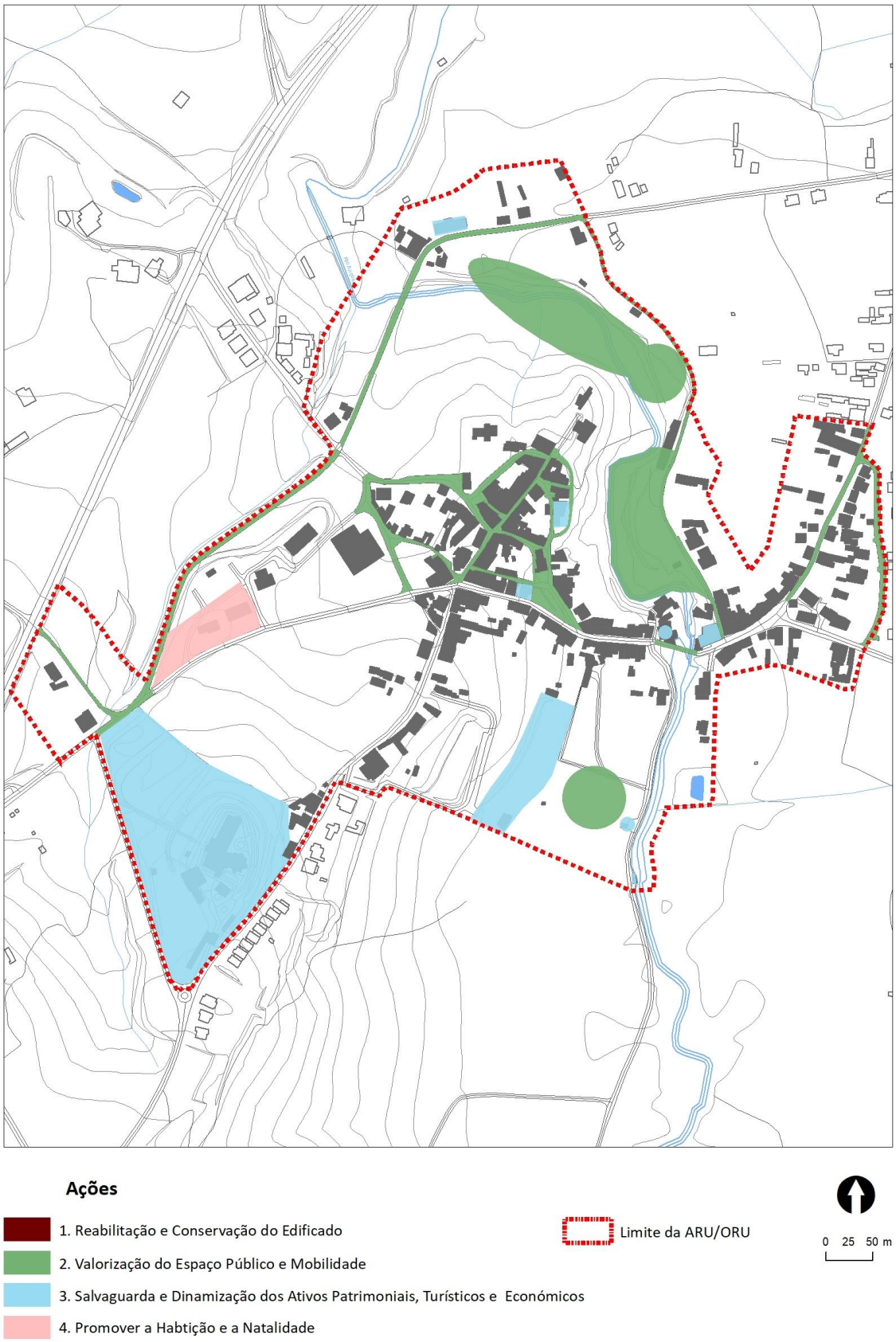
Na raiz desta ação encontra-se também a necessidade de incentivar a natalidade, bem como garantir a integração da referida faixa etária num ambiente criado e estruturado para o desenvolvimento integral do bebé.

Para tanto, prevê-se concretizar a ação mediante a reabilitação e readaptação da antiga Escola Primária da Redinha, consentindo oferecer uma nova valência a um edifício atualmente devoluto, embora objeto de intervenção de beneficiação recente que incluiu arranjos exteriores à envolvente do edifício e na sua acessibilidade.

Imagem 66: Complexo do Centro Escolar da Redinha

Imagem 67: Antiga Escola Primária

Imagem 68: Mapa geral das ações



8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

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

O atual contexto do Quadro de Fundos Comunitários que, de forma breve, são, instrumentos de financiamento aprovados por legislação da União Europeia, e os quais acedem as fontes de financiamento elegíveis no âmbito do referencial estratégico "Portugal 2030", aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º98/2020, de 13 de novembro, admite sinalizar e conhecer os oito eixos que orientarão as prioridades e objetivos estratégicos do citado programa "Portugal 2030", e de entre os quais, nas órbitas do programa estratégico ponderado para a execução da ORU da Redinha, 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 ressalvar 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 da Redinha como previsto pelo n.º1 do artigo 36.º do RJRU, sendo para tal fundamental:

1. O apoio à reabilitação mediante a concessão e acesso a benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, quando perante uma ação de reabilitação urbana;

2. Assumir-se como o parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio mediante a simplificação e a redução dos custos inerentes aos processos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização;

3. Assegurar o atendimento prioritário às intervenções urbanísticas de reabilitação, firmando uma relação de proximidade com os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos, acompanhando os processos não só desde a

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

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

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

8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

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

No âmbito da presente proposta para a ORU da Redinha, 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, e depois, também no procedimento de alteração, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas seguintes:

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	**ISENÇÃO DA TAXA DE IMI** PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. 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)*** **REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%** PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Intervenções profundas e abrangentes ao nível de fachadas (a título de exemplo: substituição/reparação do telhado, pintura integral das fachadas, substituição de caixilharias de vãos e portas e/ou janelas ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) b) Intervenções/obras interiores (a título de exemplo: pintura integral das paredes interiores ao nível do prédio ou da fração, substituição das redes de infraestruturas de saneamento, água ou eletricidade ao nível do prédio ou da fração, substituição total dos pavimentos ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) **(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)** **REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%** PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. (A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui) **(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)** **REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%** PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS (CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores) (**Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)**

	AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30% 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, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) **(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)**
	AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (Serão considerados imóveis devolutos aqueles que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, ou prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas) **(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)**
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 SUPORTADOS** PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana) **(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)**
IVA	**TAXA REDUZIDA DE 6%** PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS **(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:

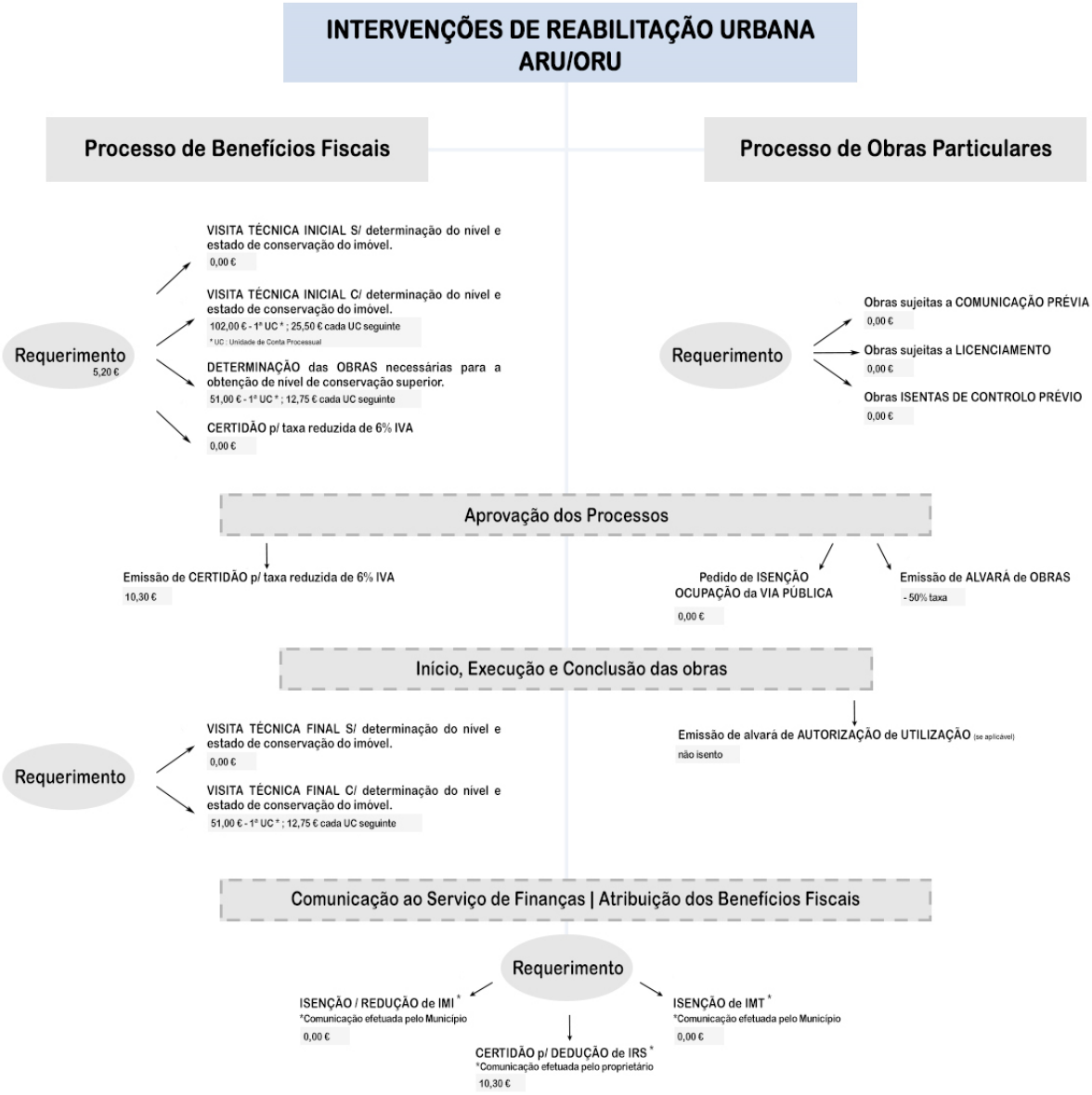
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

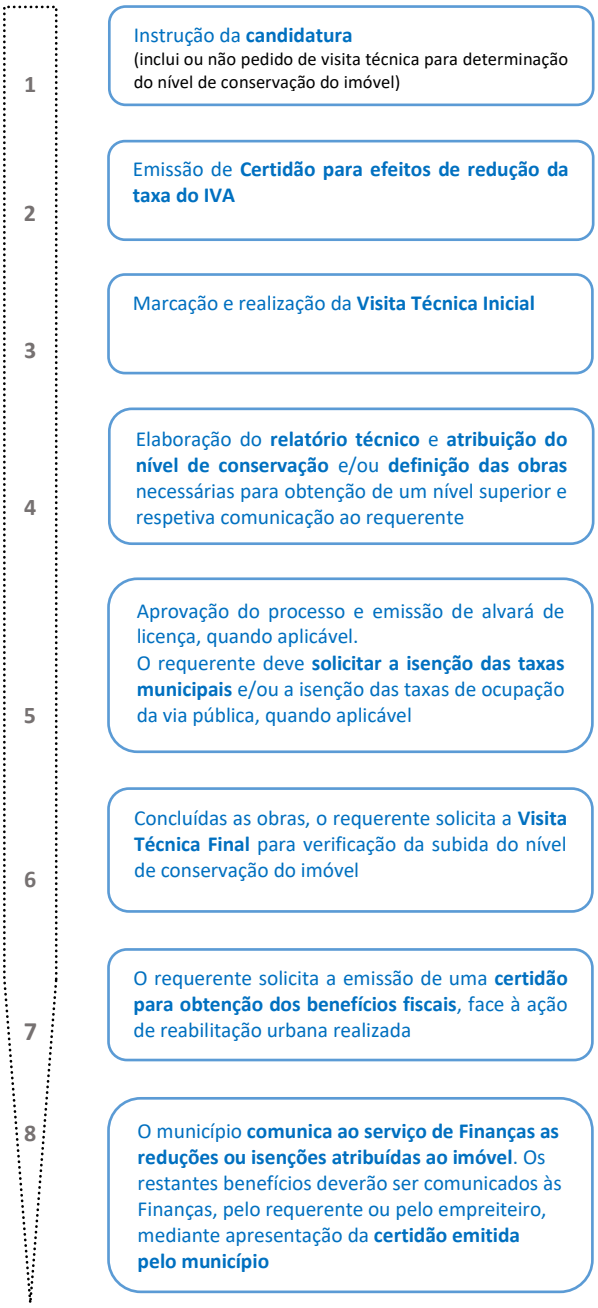
- Cópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal
- Cópia da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos onde esteja vertida a aprovação a realização das obras

FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

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



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



8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

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

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

Supletivos aos anteriores, poderão ser acionados outros instrumentos, igualmente habilitados pelo RJRU:

- Determinação do nível de conservação (conforme o disposto no artigo 65.º)
- Identificação de prédios ou frações 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 comparticipações 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		✓	✓
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

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

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

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

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

FNRE – Fundo nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS

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

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

PROGRAMA VALORIZAR

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

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

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

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

A Operação de Reabilitação Urbana da Redinha é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objetivos estratégicos. A concretização desses objetivos depende da mobilização de recursos e atores, da esfera pública e da esfera privada, também de uma série

de operações de iniciativa pública a financiar juntos de outras fontes, além daquelas municipais.

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

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

Intervenções Privadas		Intervenções	Valor Global (estimado)
1. Reabilitação do Parque Edificado	1.1	Reabilitação do Parque Edificado	6.900.000,00 €
		TOTAL	**6.900.000,00 €**
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.1	Reabilitação da Casa da Muda	-
	3.6	Reabilitação e/ou refuncionalização do Colégio Cidade Roda	-
		TOTAL	**-**
		TOTAL GLOBAL (estimado)	**6.900.000,00 €**

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	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	(a alocar)
	2.2	Requalificação da Alameda da Muda	450.000,00 €	450.000,00 €	(A alocar)
	2.3	Parque Verde e Praia Fluvial da Redinha	1.200.000,00 €	1.200.000,00 €	(a alocar)
	2.4	Passadiços do Anços	180.000,00 €	180.000,00 €	(a alocar)
	2.5	Corredor Ribeirinho, pedonal e ciclável	300.000,00 €	300.000,00 €	(a alocar)
	2.6	Requalificação da Rua / Miradouro do Castelo	50.000,00 €	50.000,00 €	(a alocar)
	2.7	Criação de Bolsas de Estacionamento	800.000,00 €	800.000,00 €	(a alocar)
	2.8	Requalificação da Praça Eng.º Guilherme Santos	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	2.9	Kids Park do Anços	730.000,00 €	730.000,00 €	(a alocar)
		TOTAL	**5.910.000,00 €**	**5.910.000,00 €**	-
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.2	Revitalizar e Promover Azenhas, Moinhos e Lagares	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	3.3	Reabilitação do paço dos Comendadores / Casa da Cultura	810.000,00 €	810.000,00 €	(a alocar)
	3.4	Reabilitação da Sede da Junta de Freguesia	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	3.5	Reativação do Picadeiro	150.000,00 €	150.000,00 €	(a alocar)
	3.7	Ponto Turismo/Museu das Invasões Francesas/Ponto BTT	300.000,00 €	300.000,00 €	(a alocar)
	3.8	Beneficiação da Ponte Românica	150.000,00 €	150.000,00 €	(a alocar)
	3.9	Apoio ao desenvolvimento da Economia Local	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
		TOTAL	**1.910.000,00 €**	**1.910.000,00 €**	-
4.Promover a Habitação e a Natalidade	4.1	Reabilitação de Imóveis para Habitação a Custos Controlados e/ou Arrendamento Acessível	1.400.000,00 €	1.400.000,00 €	(a alocar)
	4.2	Criação de uma creche	600.000,00 €	600.000,00 €	(a alocar)
		TOTAL	**2.000.000,00 €**	**2.000.000,00 €**	-
		TOTAL GLOBAL (estimado)	**9.820.000,00 €**	**9.820.000,00 €**	-

8.5 Prazos e cronograma de execução das Intervenções Privadas

Ações / Prazos de execução	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2032	2033	2034
1.1 Reabilitação do Parque Edificado												
3.1. Reabilitação da Casa da Muda												
3.6. Reabilitação e/ou refuncionalização do Colégio Cidade Roda												

8.6 Prazos e cronograma de execução das Intervenções Públicas

Ações / Prazos de execução	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2032	2033	2034
2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU												
2.2. Requalificação da Alameda da Muda												
2.3. Parque Verde e Praia Fluvial da Redinha												
2.4. Passadiços do Anços												
2.5. Corredor Ribeirinho, pedonal e ciclável												
2.6. Requalificação da Rua/Miradouro do Castelo												
2.7. Criação de bolsas de estacionamento												
2.8. Requalificação da Praça Eng.º Guilherme Santos												
2.9. KidsPark do Anços												
3.2. Revitalizar e Promover Azenhas, Moinhos e Lagares												
3.3. Reabilitação do Paço dos Comendadores/Casa da Cultura												
3.4. Reabilitação da Sede da Junta de Freguesia												
3.5. Reativação do Picadeiro												
3.7. Ponto Turismo/Museu das Invasões Francesas/Ponto BTT												
3.8. Beneficiação da Ponte Românica												
3.9. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local												
4.1. Reabilitação de Imóveis para Habitação a Custos Controlados e/ou Arrend. Ac.												
4.2. Criação de Creche												

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

IMAGENS

Imagem 1: Imóvel degradado e devoluto no Largo de São Domingos 4
Imagem 2: Vista da Redinha, sobre a Rua da Lâmpada 8
Imagem 3: Fluxograma da tramitação do processo 10
Imagem 4: Núcleo histórico visto da margem direita do rio 14
Imagem 5: Relação da Praça Eng.º Guilherme Santos com a Serra de Sicó 14
Imagem 6: Relação da ponte românica com o rio Anços e a Serra de Sicó 14
Imagem 7: Relação da ponte românica com o rio Anços, a margem direita e a Serra de Sicó 14
Imagem 8: Azenha no Rio Anços, junto às várzeas agrícolas 14
Imagem 9: Rua do Relógio, com o Paço dos Comendadores e a torre da Igreja de São Francisco 16
Imagem 10: Rua da Moura e Largo de São Domingos 16
Imagem 11: Rua La Albuera 16
Imagem 12: Rua das Félix 16
Imagem 13: Praça Eng.º Guilherme Santos 17
Imagem 14: Largo de São Domingos 17
Imagem 15: Rua Bernardino Marques 17
Imagem 16: Rua de Pombal, junto ao Centro Escolar 17
Imagem 17: Adro e Jardim da Igreja Matriz 18
Imagem 18: Jardim junto à ponte românica 18
Imagem 19: Parque de merendas junto à Quinta de Sant´Ana 18
Imagem 20: Rua da Moura 18
Imagem 21: Rua da Moura 18
Imagem 22: Rua da Moura e Ponte sob a Ribeira de Sant´Ana 18
Imagem 23: Caminho Rural da Lâmpada 19
Imagem 24: Rua da Muda e Ponte sob a Ribeira de Sant´Ana 19
Imagem 25: Mapa do Sistema Patrimonial 25
Imagem 26: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 28
Imagem 27: Mapa do edificado degradado 36
Imagem 28: Mapa do edificado devoluto 38
Imagem 29: Rua do Adro 39
Imagem 30: Rua Maria Fogaça 39
Imagem 31: Rua da Moura 39
Imagem 32: Rua das Félix e Rua do Adro 39
Imagem 33: Imóvel em mau estado de conservação 49
Imagem 34: Imóvel reabilitado 49
Imagem 35: Rua La Albuera 51
Imagem 36: Rua dos Algares 51
Imagem 37: Rua da Moura 51
Imagem 38: Largo de São Domingos 51
Imagem 39: Ruas da Misericórdia e das Félix 51
Imagem 40: Ruas do Chafariz Velho e do Adro 51
Imagem 41: Rua da Muda vista da Rua do Chafariz Velho 52
Imagem 42: Rua da Muda 52
Imagem 43: Terreno proposto para a execução do Parque Verde 53
Imagem 44: Terreno proposto para a execução do Parque Verde, visto da Rua do Castelo 53
Imagem 45: Corredor hídrico junto à Rua da Moura 55
Imagem 46: Corredor hídrico junto à ponte de ferro 55
Imagem 47: Praça Eng.º Guilherme Santos 57
Imagem 48: Praça Eng.º Guilherme Santos 57
Imagem 49: Casa da Muda 59
Imagem 50: Casa da Muda 59
Imagem 51: Moinho de farinha do Sr. Fernando 60
Imagem 52: Moinho de farinha do Sr. Fernando 60
Imagem 53: Azenha 60
Imagem 54: Paço dos Comendadores 61
Imagem 55: Paço dos Comendadores 61
Imagem 56: Junta de Freguesia 62
Imagem 57: Junta de Freguesia 62
Imagem 58: Área envolvente ao Picadeiro 63
Imagem 59: Área envolvente ao Picadeiro 63

Imagem 60: Colégio Cidade Roda 64
Imagem 61: Colégio Cidade Roda 64
Imagem 62: Núcleo Museológico e Etnográfico, Rancho Folclórico de Redinha 65
Imagem 63: Núcleo Museológico e Etnográfico, Rancho Folclórico de Redinha 65
Imagem 64: Ponte Românica 66
Imagem 65: Ponte Românica 66
Imagem 66: Complexo do Centro Escolar da Redinha 69
Imagem 67: Antiga Escola Primária 69
Imagem 68: Mapa geral das ações 70

GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente por faixas etárias 29
Gráfico 2. Composição dos agregados domésticos 30
Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos 31
Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos 31
Gráfico 5. Época de construção dos edifícios 32
Gráfico 6. Época de construção dos edifícios 32
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios 33
Gráfico 8. Setor de atividade da população residente 34
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente 34
Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado 35

ANEXOS

- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU

- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS

- PLANTA SINTESE DAS AÇÕES / PROJETOS

- FICHAS DAS AÇÕES

ORU
REDINHA

Limite da ARU/ORU

0 25 50 m

MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU

ORU
REDINHA

Imóveis Degradados

Imóveis Em Rebilitação ou Reabilitados

Imóveis Devolutos

Limite da ARU/ORU

0 25 50 m

PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS

ORU
REDINHA

Ações

1. Reabilitação e Conservação do Edificado
2. Valorização do Espaço Público e Mobilidade
3. Salvaguarda e Dinamização dos Ativos Patrimoniais, Turísticos e Económicos
4. Promover a Habtição e a Natalidade

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).

INDICADORES

Total (125 edifícios) 17.878m²

Intervenção ligeira (55 edifícios) 9.576m²;
Intervenção média (26 edifícios) 3.224m²;
Intervenção profunda (44 edifícios) 5.078m²;

INVESTIMENTO

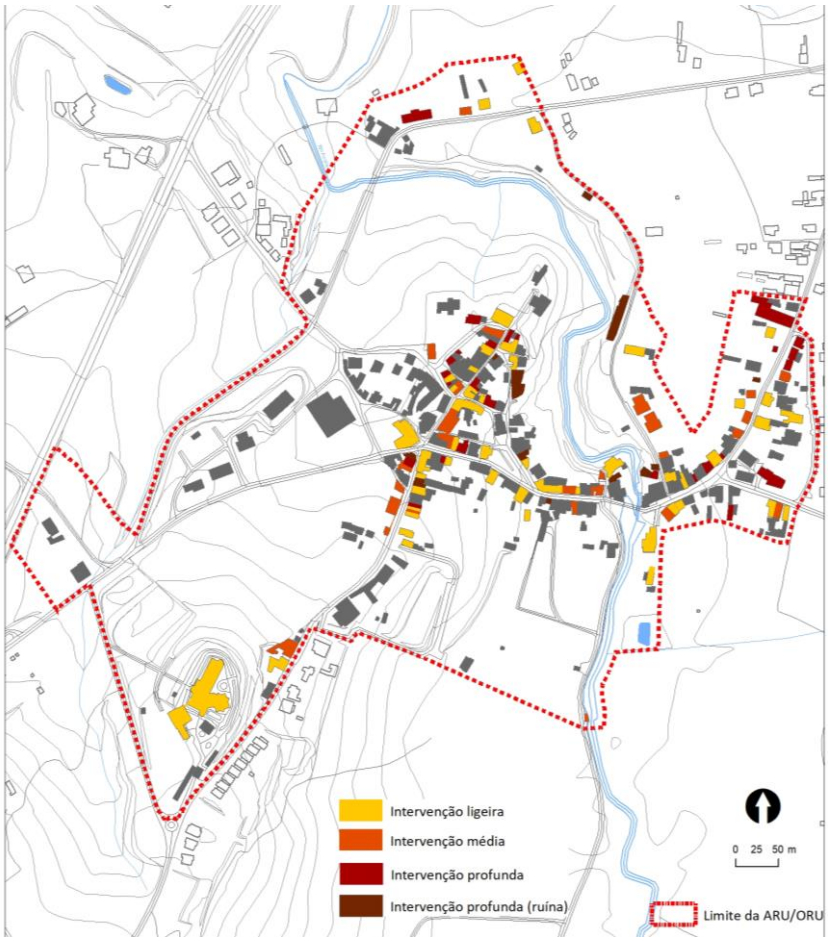
6.900.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

EM CURSO / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS

PÚBLICOS e PRIVADOS



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.1
Requalificação dos arruamentos da ARU

DESCRIÇÃO

O objetivo principal é a requalificação, e para os casos que o justifiquem, a execução, dos percursos de mobilidade. 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:

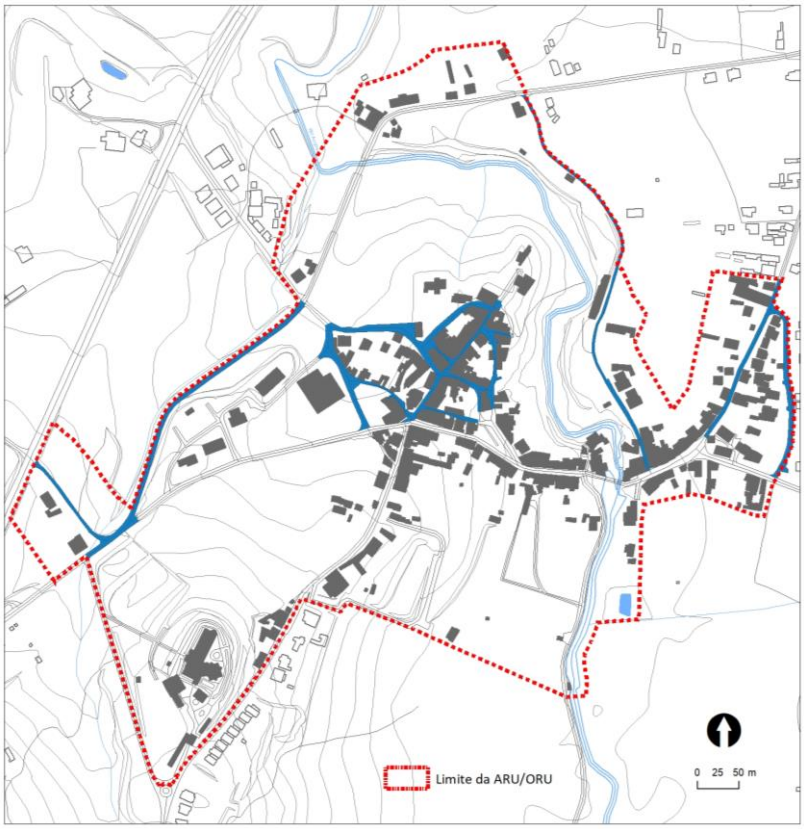
- Promoção da circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego, quando necessário;
- Resolução de deformações de pavimento, condicionalismos pontuais e barreiras arquitetónicas;
- Instalação subterrânea das infraestruturas;
- Redefinição das áreas de praça, largo ou terreiro, 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
13.100m²

INVESTIMENTO
2.000.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.2
Requalificação da Alameda da MUDA

DESCRIÇÃO

Sobreposta ao traçado da antiga estrada real, depois suplantada pela EN1/IC2, entretanto também alterada para o traçado que hoje ocupa, a Rua da Muda mantém uma estrita relação com o sistema patrimonial que compõe a história da Redinha, nomeadamente no que aos fluxos pendulares intermunicipais diz respeito e à Casa da Muda.

Outrora uma "porta de entrada" na Redinha, a Rua da Muda ocupa atualmente uma posição mais secundária dentro do sistema rodoviário e, não obstante as recentes intervenções de reabilitação do pavimento, o perfil encontra-se desadequado e pouco dignificante, evidenciando a desarticulação desta infraestrutura com o tecido histórico e com a definição de uma rota patrimonial integrada.

O objetivo deste projeto é proceder à reafirmação da Rua da Muda, já num registo e consequentemente perfil, de alameda, alicerçado nos elementos arquitetónicos que a compõem, como a Casa da Muda, a ponte de ferro sobre a ribeira de Sant´Ana e o Chafariz Velho, bem como no conjunto arbóreo que a distingue dos demais arruamentos.

Perspetiva-se a sua relação com os circuitos pedonais e ciclo-turísticos previstos, e os quais, por efeito, estão também intimamente relacionados com o valor cultural e especificidades da Redinha.

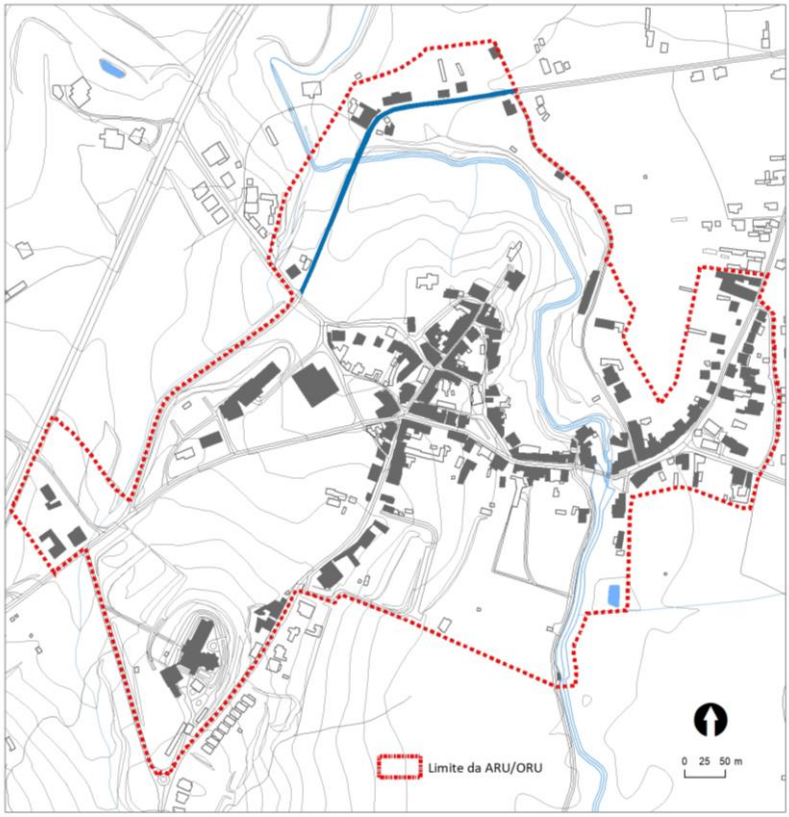
Mais que uma via distribuidora ou de acesso a um edifício nobre da Redinha, o projeto da Alameda da Muda visa, mediante soluções de pavimento próprias e diferenciadoras, formalizar o espaço num espaço de identidade e de fruição pública, articulado com o património construído numa imagem identitária unificada, como se de uma plataforma de observação, atravessamento e divulgação da história do lugar se tratasse.

INDICADORES
2.250m²

INVESTIMENTO
450.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2030

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.3
Parque Verde e Praia Fluvial da Redinha

DESCRIÇÃO

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

No entanto, nos últimos vinte anos a ausência da articulação do rio Anços com o espaço público coletivo e a plena usufruição por parte de residentes e visitantes, tem "retirado" o rio do quotidiano das vivências urbanas, verificando-se a efetiva e urgente necessidade de um espaço público verde de utilização coletiva, que reitere a prioridade de uma ação concertada à criação de um Parque Verde, com valência de praia fluvial.

O principal objetivo é a definição de um espaço de acolhimento, reunião e aproximação ao rio, com uma forte vertente de área verde naturalizada, à qual se agregam áreas destinadas ao lazer e ao recreio, em plena comunicação com o maciço arbóreo e vegetal circundante.

Localizado numa área expectante, o Parque Verde e Praia Fluvial consente, numa perspetiva de requalificação urbanística, renovar e promover um espaço atualmente ocupado pela ETAR da Redinha, numa infraestrutura fundamental às dinâmicas da vida e estruturas urbanas, possibilitando a concretização de um conjunto de articulações espaciais há algum tempo ponderadas.

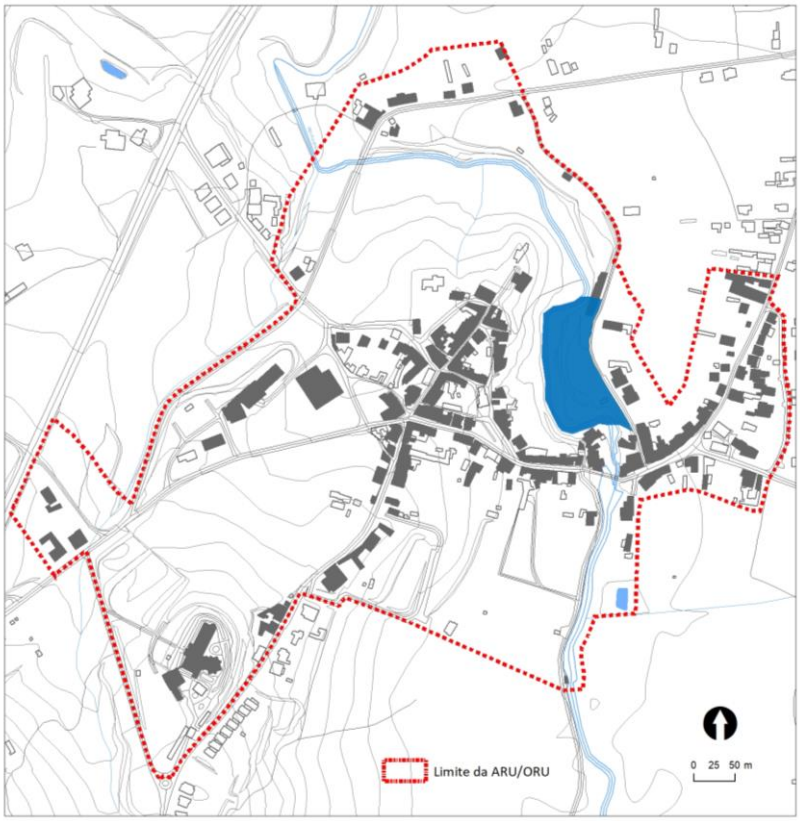
Em todo o caso, o Parque Verde e Praia Fluvial trata-se de uma intervenção que visa o estímulo da qualidade ambiental e de experiência turística, de forma a ajustar uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbanas, a um ativo que, com um caudal estável ao longo do ano, potencia uma experiência quase única no concelho, e qual apenas aguarda a concretização de infraestruturas para consolidar a reaproximação das pessoas ao rio.

INDICADORES
10.500m²

INVESTIMENTO
1.200.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2027

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.4
Passadiços do Anços

DESCRIÇÃO

Como forma de resolver a ligação entre a zona alta da área histórica, marcada pela topografia acidentada, e a zona baixa da Redinha, implantada na contiguidade do rio Anços que, em bom rigor, constitui só por si uma condicionante à relação física contínua da forma urbana, esta ação prevê a instalação de passadiços pedonais, de reduzido impacto ambiental, que funcionarão como pontos de atravessamento entre o aglomerado urbano.

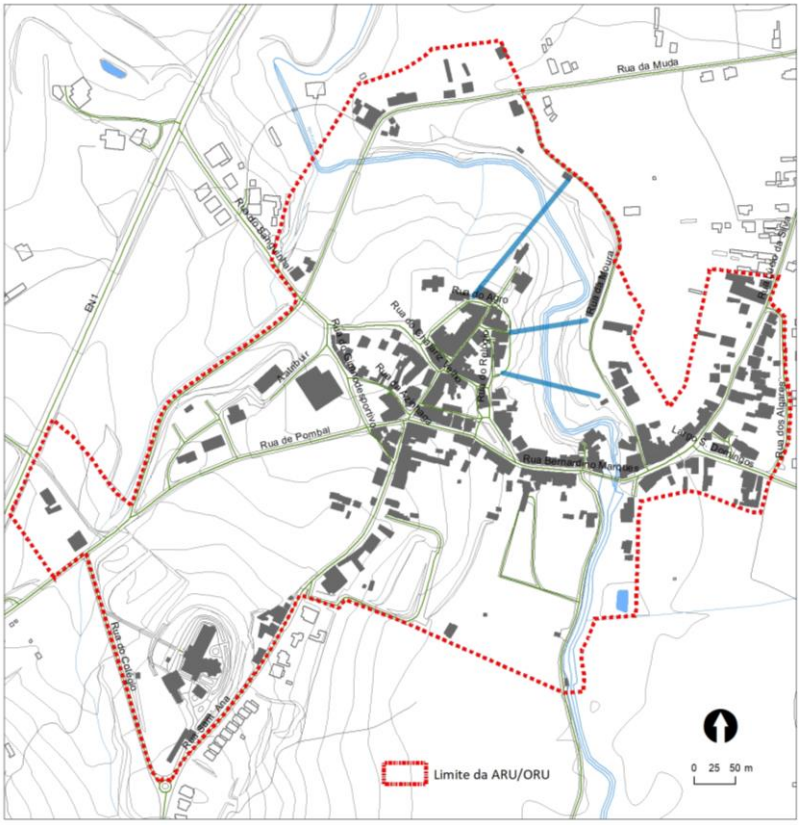
Prevê-se assim, introduzir um novo sistema de mobilidade, suave, complementar aos arruamentos existentes, e que se desenha mediante a ponderação das condições naturais do lugar, às necessidades de residentes e visitantes e infraestruturas, como o estacionamento, ao momento não disponíveis ou exequíveis de executar no núcleo urbano consolidado, e a potenciação da criação de novos circuitos entrepartes, com foco à observação e valorização dos elementos patrimoniais e naturais.

INDICADORES
500ml

INVESTIMENTO
180.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2032

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.5
Corredor Ribeirinho, pedonal e ciclável

DESCRIÇÃO

Feita a devida exceção ao Caminho Rural da Lâmpada, da proximidade à ponte românica à Azenha junto ao rio, as margens do rio Anços encontram-se cobertas por vegetação aquífera invasora e por uma estabilização das margens que é apenas parcial e sobretudo devedora do aproveitamento dos terrenos agrícolas confinantes, restringindo as inúmeras valências que poderão ser associadas ao rio, entre as quais, a qualidade ambiental na extensão da paisagem urbana.

Neste sentido, impõe-se a limpeza e adoção de um conjunto de medidas de beneficiação que permitam reativar a presença hídrica, potenciando o reequilíbrio ecológico e da biodiversidade no longo-prazo, com a criação de um corredor ribeirinho. O que para tanto estará na base de qualquer intenção de valorização de um recurso que pode significar novas oportunidades de oferta e atratividade, chaves para o bem-estar e desenvolvimento urbano.

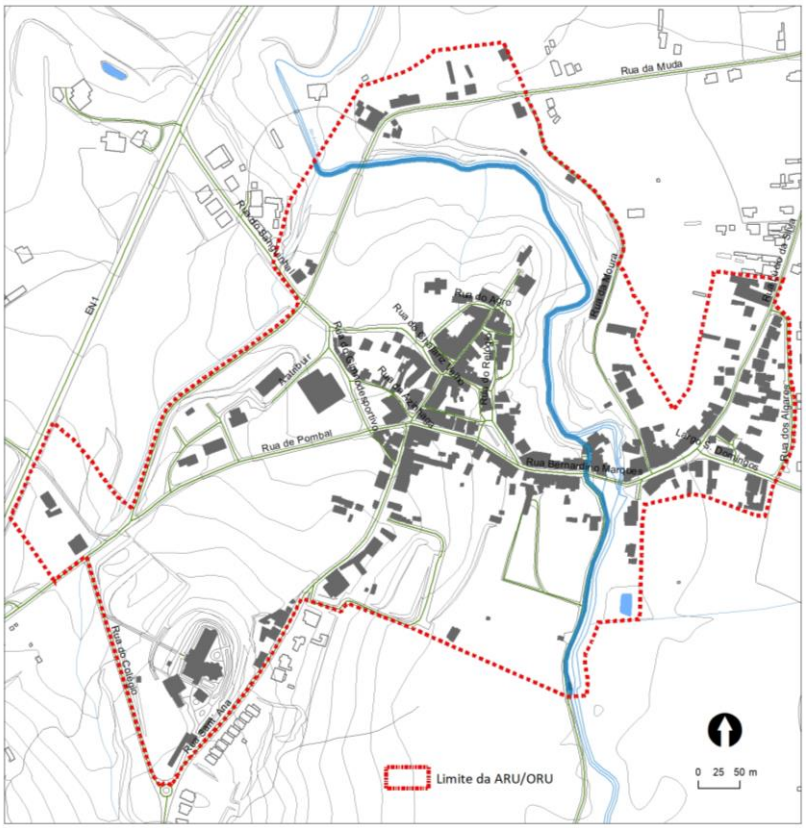
Para tanto, dentro da valência programática do corredor ribeirinho, prevê-se a execução de infraestruturas de comunicação pedonal e ciclável, em plena relação com a rede aquífera ao longo do rio, potenciando a criação de um sistema de oferta turística e lúdica que, para todo o efeito, acrescentará valor distintivo ao percurso do Anços. A quase imediata ligação, física e visual, com todas as componentes patrimoniais e naturais da Redinha, não só justificam, como argumentam a programação funcional desta ação.

INDICADORES
1000ml

INVESTIMENTO
300.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2029

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.6
Requalificação da rua / miradouro do Castelo

DESCRIÇÃO

A rua do Castelo, atualmente um arruamento informal, evidencia a frágil condição do edifício do Paço dos Comendadores, onde se crê ter existido a construção fortificada erguida no século XII, comumente designada por Castelo.

Com vista a contrariar a descontextualização do edifício com o tecido urbano ou até mesmo com a própria história que documenta, esta ação propõe definir e qualificar o arruamento, em articulação com o desenho de um miradouro sobre o rio Anços e a Serra de Sicó, que recupera a posição vigilante do antigo castelo, quase como um caminho de ronda.

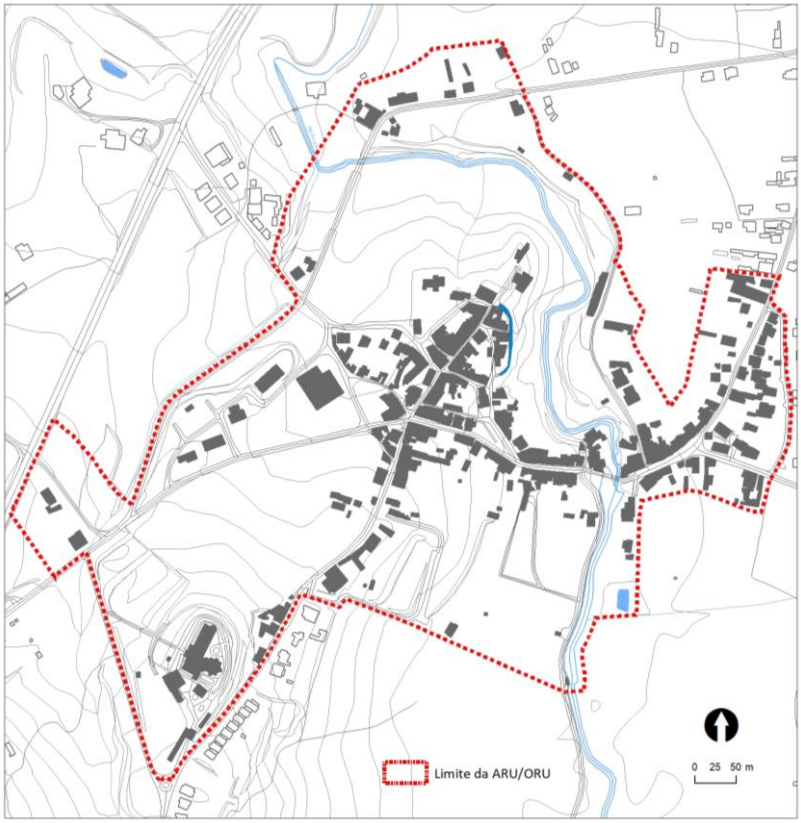
Para tanto, prevê-se a construção de uma plataforma de observação, mediante a adoção de soluções de pavimento diferenciado, com características pedonais, que funcionará simultaneamente como infraestrutura de acesso e de proteção às estruturas patrimoniais.

INDICADORES
400m²

INVESTIMENTO
50.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2028

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.7
Criação de Bolsas de Estacionamento

DESCRIÇÃO

Não obstante as intervenções recentes nas ruas Bernardino Marques, de Pombal, do Chafariz Velho e do Sanguinhal, que previram a marcação de lugares de estacionamento público, até então garantido apenas junto à Igreja Matriz ou, em outras situações de forma indevida, o congestionamento da mobilidade e acessibilidade rodoviárias no interior da Redinha é uma realidade, de forma particular, nos arruamentos da área histórica.

Com uma estrutura viária marcada pela exiguidade dos perfis dos arruamentos que não comportam a paragem prolongada de viaturas, a questão do estacionamento dita a necessidade da acomodação de bolsas de estacionamento periféricas, capazes de absorver a lotação que o centro histórico não comporta.

No seguimento, a presente ação prevê o desenvolvimento de bolsas de estacionamento complementares aos lugares de estacionamento existentes no interior da delimitação da ARU, com vista à minimização da obstrução dos espaços de circulação rodoviária e pedonal e, por efeito, agir na salvaguarda do edificado e dos elementos patrimoniais, diariamente expostos às emissões de carbono.

Na ótica dos utilizador-residentes e utilizadores-visitantes, a proposta para as bolsas de estacionamento pretende assegurar uma localização e articulação mais próxima e imediata não só ao parque edificado, admitindo o fácil acesso às habitações, também a eventuais pontos de alojamento local.

Ao anterior soma-se a intenção de acondicionar a circulação intralocalidade a estilos de mobilidade cada vez mais suaves e mais adequados à valorização e carácter histórico.

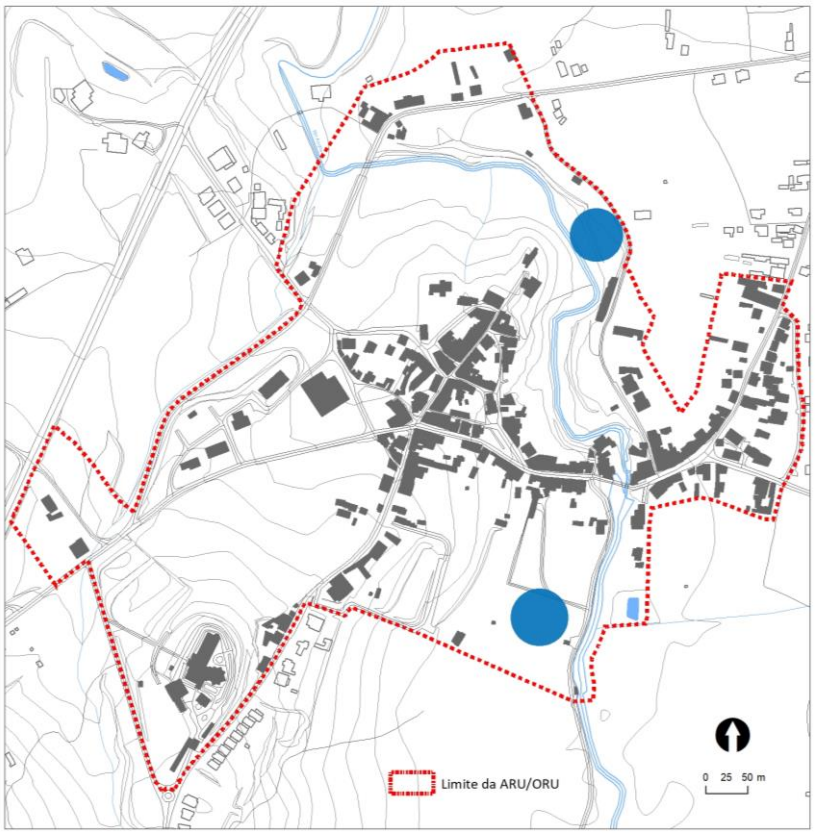
Por fim, pretende-se que estas bolsas de estacionamento venham também a acomodar novos fluxos e lotações decorrentes da implementação programática da ORU, que, espera-se, extrapolem os atuais.

INDICADORES
7.000m²

INVESTIMENTO
800.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2029

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.8
Requalificação da Praça Eng.º Guilherme Santos

DESCRIÇÃO

A localização da praça, no acesso principal da Redinha e na marcação do seu centro cívico, mantém uma estrita relação com todo o sistema de serviços públicos radicados no edifício da Junta de Freguesia, bem como com o sistema patrimonial que compõe a área histórica em particular com a frente da Igreja de São Francisco e o Pelourinho. A praça Eng.º Guilherme Santos assume-se assim como uma rótula do tecido urbano consolidado e espaços de interesse coletivos.

Dentro das dinâmicas culturais, deve relevar-se a sua utilização para acolher certames, feiras e eventos sazonais, dos quais parte das comemorações das Invasões Francesas.

Ao momento o desenho da praça, o mobiliário urbano e o sistema de acessibilidade, desadequam o espaço às valências que serve, reiterando a sua obsolescência também como plataforma de chegada ao interior da Redinha.

O objetivo desta ação é a criação de um espaço de acolhimento e de representatividade local, com uma vertente sobretudo de estar, previsto para a utilidade da população residente e da população visitante, considerando as diversas faixas etárias, e em estrita comunicação com o edifício da Junta de Freguesia e com a Igreja de São Francisco.

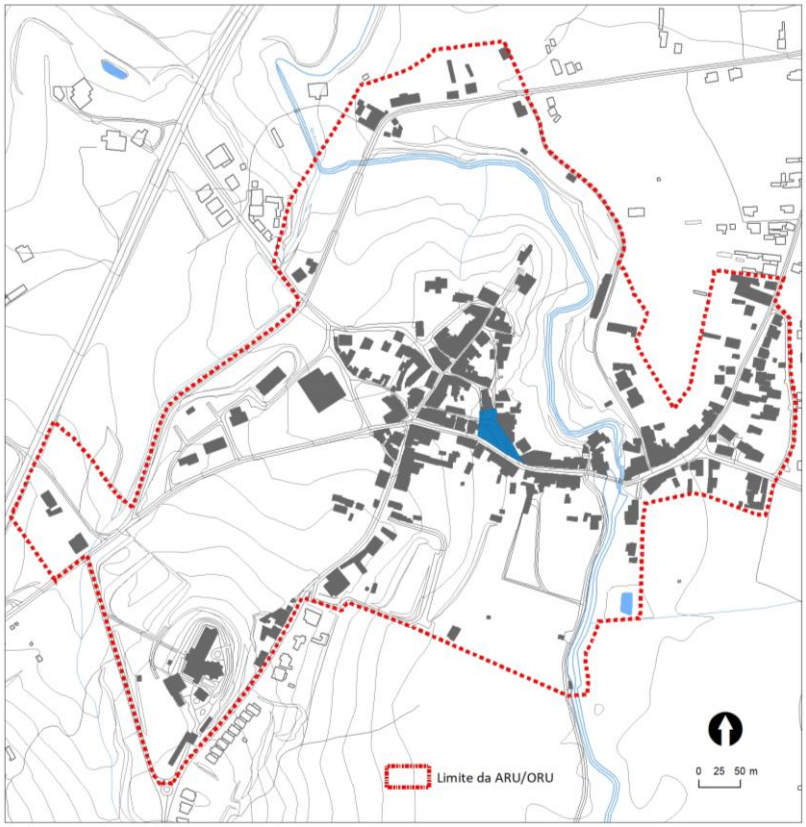
Tudo isto contribui para que esta intervenção acabe de forma quase espontânea a agir na acessibilidade aos edifícios e infraestruturas contíguos, sejam de interesse turístico, de serviços ou de comércio que se localizam no espaço consolidado da envolvente, admitindo assim uma aposta integrada na qualidade ambiental, paisagística e urbana do coração cívico da Redinha.

INDICADORES
1.500m²

INVESTIMENTO
200.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2033

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.9
Kids Park do Anços

DESCRIÇÃO

A criação de um parque de aventura com uma forte relação com o rio Anços e a densa estrutura verde autóctone, prende-se com a aposta na execução de um espaço naturalizado de encontro, lazer e experiência, dirigido à população e visitantes, de forma especial às crianças e jovens.

A proposta para este espaço, além de pretender reforçar a conetividade da população a um recurso com características singulares no concelho, tende a apostar no desenvolvimento de atividades de exploração e diversão, mediante a estabilização naturalizada das margens de rio, a criação de açudes ou represas, e a instalação de estruturas de baixo impacto inseríveis na paisagem natural, que comportam a realização de atividades de aventura lúdicas, desportivas e didáticas, ao ar livre.

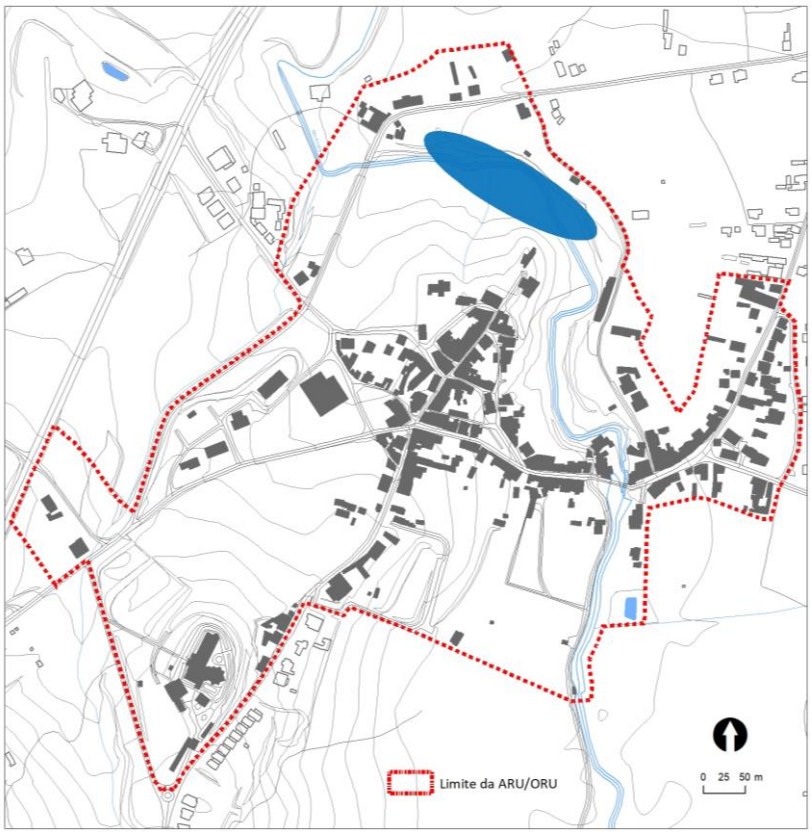
Suplementar ao Parque Verde proposto, a ação para o Kids Park do Anços aposta no contato e reunião com os sistemas ecológicos que contribuem para o conforto climático da área e para a subsistência de diversos ecossistemas aquíferos, pretendendo promover a complexidade da matriz ambiental e assim promover a sua manutenção e divulgação, ajustando a oferta natural da redinha a uma estratégia integrada de sociabilidade e ecologia urbanas.

INDICADORES
10.500m²

INVESTIMENTO
730.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2029

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



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

Ação 3.1
Reabilitação da Casa da MUDA

DESCRIÇÃO

A Casa da Muda, localizada sob a antiga estrada real foi, como identifica o próprio nome, o ponto de troca e descanso dos cavalos que diariamente garantiam os serviços da Mala Posta.

Com uma arquitetura notável, típica das casas senhoriais dos finais do século XVIII, impõe-se pelo forte simbolismo histórico, pese embora o visível estado de degradação em que se encontra.

O propósito da presente ação é a reabilitação do imóvel, mantendo a traça e características que ainda conserva e exibe, pretendendo-se, após, proceder a um programa de reconversão.

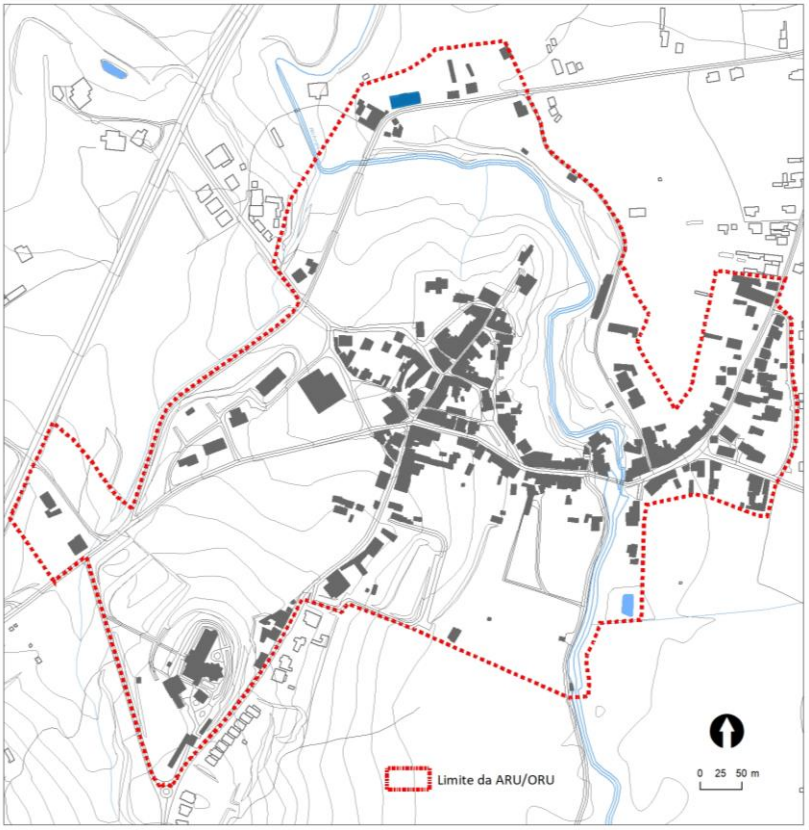
Em bom rigor, a intervenção na Casa da Muda objetiva a qualificação funcional do edifício e a sua aposta enquanto peça arquitetónica de referência, articulada à componente simbólica da também proposta Alameda da Muda.

INDICADORES
1.000m²

INVESTIMENTO
-

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS
PRIVADO



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

Ação 3.2

Revitalizar e Promover Azenhas, Moinhos e Lagares

DESCRIÇÃO

A água constitui uma das especificidades naturais mais características da Redinha, mantendo uma relação muito próxima não só com a identidade cultural da população, com os seus saberes e, para tanto, sabores.

A existência de algumas estruturas – azenhas, moinhos de água e lagares - que rememoram as práticas vernaculares associadas ao quotidiano das gentes do lugar e o aproveitamento hídrico, não pode ser ignorada, e muito menos votada ao esquecimento.

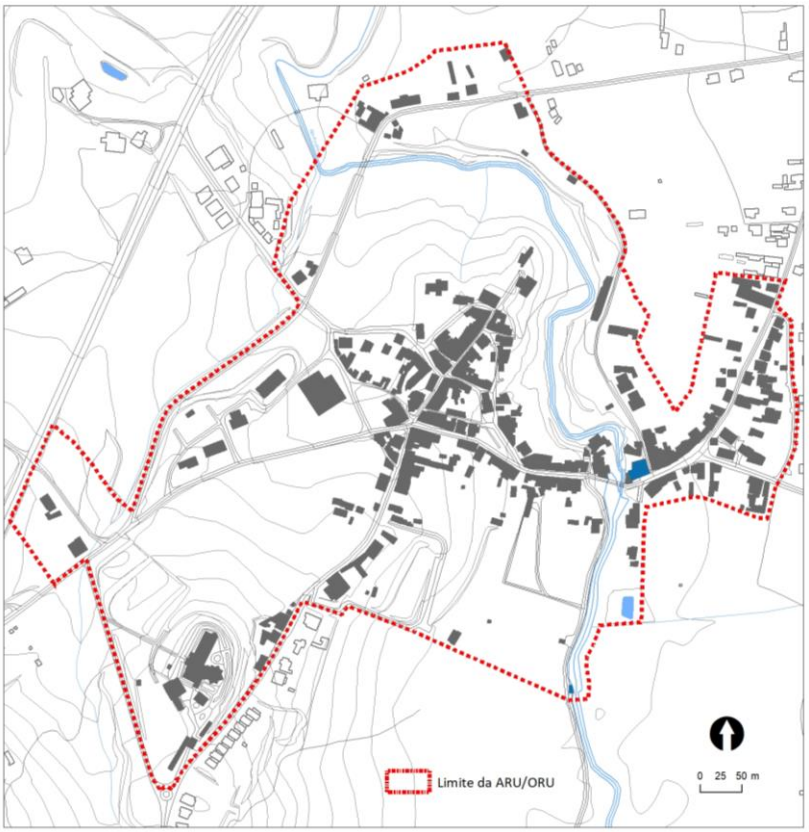
Neste sentido, esta ação pretende revitalizar estas estruturas, dá-las a conhecer mediante a adequada divulgação, com vista a capacitar a sua reintegração no conjunto de pontos patrimoniais referenciais. O que, no limite, acabará por agir na reativação funcional que, para todos os efeitos, ainda se preserva, mas só alguns conhecem.

INDICADORES

INVESTIMENTO
200.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



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

Ação 3.3

Reabilitação do Paço dos Comendadores / Casa da Cultura

DESCRIÇÃO

Uma das necessidades verificadas na Redinha foi um espaço dedicado à divulgação cultural, às artes e à socialização. Pese embora existam alguns espaços onde, de forma improvisada, se proporcionem estas atividade ou interações, não há um espaço de encontro.

Esta ação visa assim a criação de uma valência social de proximidade, radicada num edifício já por si só cumulativo da história e identidade do lugar, como é o Paço dos Comendadores.

Pretende-se proceder à reabilitação do imóvel e sua capacitação para a realização de programas multifuncionais, assentes nas vertentes culturais e turísticas, mas que, ademais, fomente os encontros e conversas entre agentes locais e a convivência informal entre residentes, e a sua própria terra.

De forma complementar prevê-se a qualificação dos espaços envolventes, em plena sintonia com ação prevista para a requalificação da Rua do Castelo e execução do Miradouro.

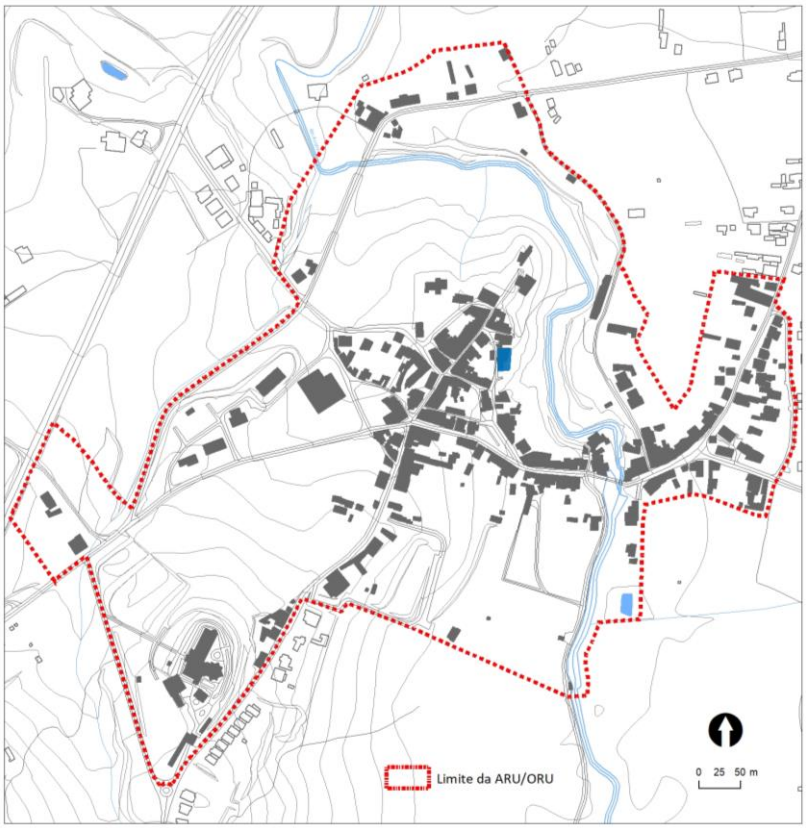
Ainda que não no âmbito direto da presente ação, na sua órbita, pretende-se proceder à reabertura do procedimento de classificação do imóvel, enquanto Castelo Redinha, com vista à obtenção da devida proteção legal e, promoção do valor histórico-patrimonial.

INDICADORES
900m²

INVESTIMENTO
810.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2028

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



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

Ação 3.4

Reabilitação da sede da Junta de Freguesia

DESCRIÇÃO

Considerando, por um lado, o património arquitetónico vernacular, por outro, a centralidade do serviço público reunido na instituição da Junta de Freguesia, esta ação consiste na reabilitação do edifício que alberga a sede de freguesia, mediante obras de conservação exteriores e interiores, a devida adequação dos espaços ao cumprimento de normas de acessibilidade, o cumprimento de melhoramentos a nível de eficiência energética, e a reorganização dos espaços consoante as diversas valências a que deve responder.

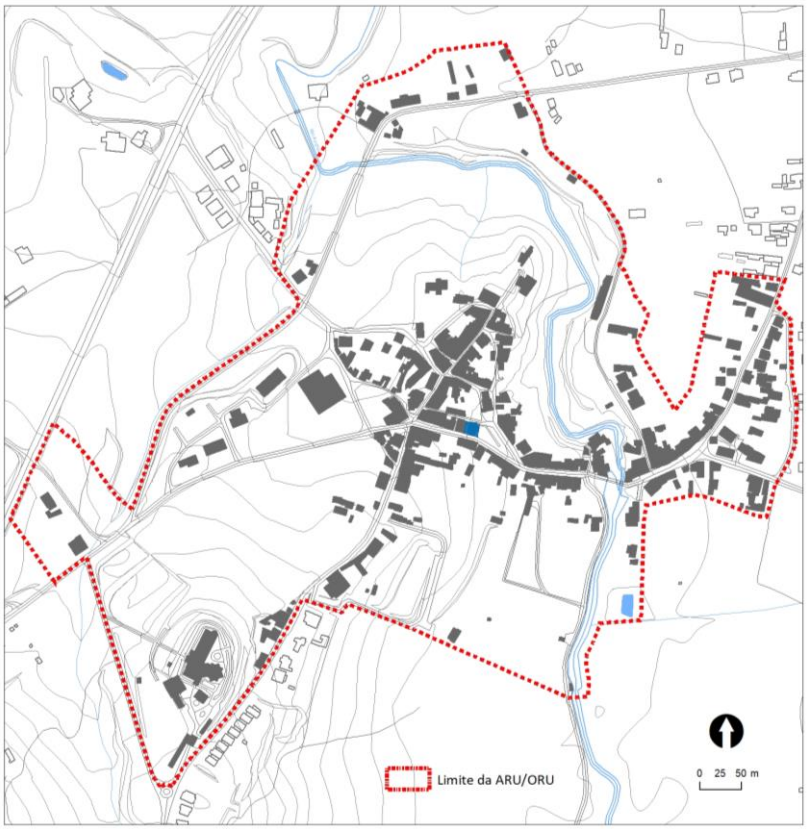
Neste contexto, pretende-se que, além da concretização de um projeto integrado que minimiza as patologias decorrentes da degradação do imóvel e resolva as diversas barreiras arquitetónicas existentes, ou que adequa os espaços interiores a novas necessidades, seja uma intervenção pautada pela sensibilidade ao tipo arquitetónico exemplar da Casa da Câmara vernacular, não lhe rasurando a traça ou particularidades construtivas, contribuindo assim para a promoção e qualificação do edifício enquanto paradigma arquitetónico.

INDICADORES
520m²

INVESTIMENTO
200.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO REALIZADO / 2026

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



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

Ação 3.5
Reativação do Picadeiro

DESCRIÇÃO

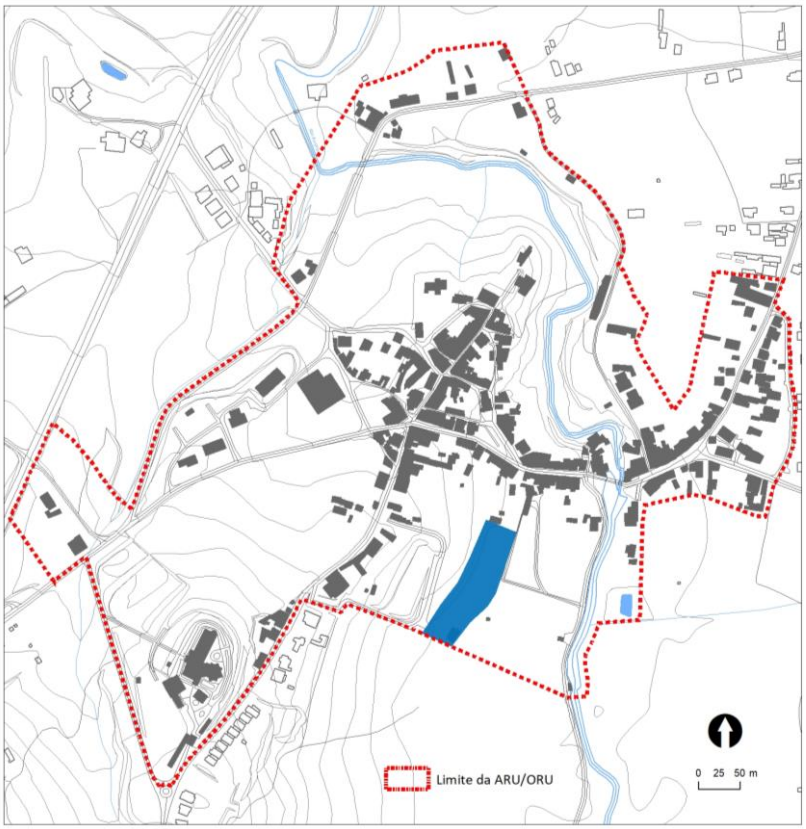
Integrado no conjunto e programas funcionais da Quinta de Sant'Ana, o picadeiro, atualmente inativo, é uma área intermédia aos edifícios da quinta e à zona verde nas imediações do rio, com um acesso privilegiado à rua da Lâmpada. Composto por 9 boxes para cavalos e um terreiro amplo adequado aos desportos de hipismo.
É intenção desta ação proceder à reocupação do picadeiro e à reativação das atividades relacionadas, desde logo aulas de equitação e de experiencia turística, articuladas com a conceção de exploração da Quinta de Sant'Ana. Pretende-se então o alargamento da oferta de desportos na natureza aliados a prestações de serviços já existentes, com vista a ampliar a diversidade programática da Quinta de Sant' Ana, e da própria Redinha, que sirvam não só os visitantes, também os habitantes.
Complementarmente, e já numa dinâmica focada às terapias de desenvolvimento cognitivo e motor, a reativação do picadeiro pode significar a aposta futura na instalação de terapias sensoriais ou físicas, concertadas numa estratégia de sociabilidade e bem-estar, contribuindo para o alargamento e facilidade de acesso à rede de equoterapia.

INDICADORES
6.800m²

INVESTIMENTO
150.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2031

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP / PRIVADOS



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

Ação 3.6
Reabilitação e /ou refuncionalização do Colégio Cidade Roda

DESCRIÇÃO

Outrora um dos equipamentos com maior impacto na economia e divulgação da Redinha, em particular na esfera da educação (2.º ciclo, 3.ºciclo, secundário e profissional), o Colégio Cidade Roda, fundado em 1989, é atualmente um polo de desenvolvimento adormecido.

Por contraponto à relevância funcional do Colégio, encontra-se o estado de conservação que, embora se reconheçam algumas patologias decorrentes da não utilização dos edifícios e das infraestruturas complementares ou dos espaços envolventes, é ainda um conjunto facilmente reutilizável.

Neste sentido, o Colégio é, apesar de tudo, uma estrutura gigante remetida para segundo plano no âmbito das dinâmicas urbanas da Redinha que, em bom rigor, encontra-se não só articulada ao tecido consolidado, como o marca de forma indelével.

Impossível de ignorar, em particular olhando o potencial que uma refuncionalização pode significar, esta ação visa a reativação e atualização do conjunto, objetivando a capacitação multifuncional, e assim competência para o desenvolvimento de outras ofertas de serviço que permitam a aposta na dinamização económica local, cultural e/ou social.

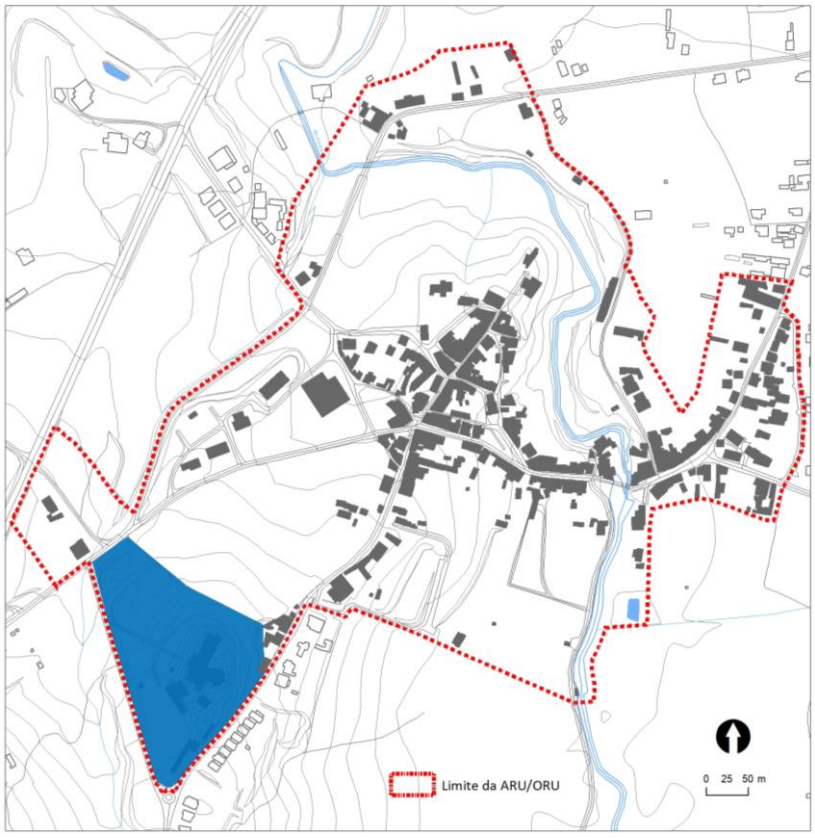
Complementarmente, pretende-se que sejam também previstas intervenções ao nível da qualificação do espaço público envolvente, objetivando à reintegração do Colégio como um ponto de confluência e de coesão da malha urbana, reforçando a sua utilidade para o funcionamento dos fluxos de mobilidade e de desenvolvimento do urbano. Pretende-se, em suma, que o Colégio readquira a valência de contribuir, mais uma vez, para a divulgação e reconhecimento especializado da Redinha.

INDICADORES
33.300m²

INVESTIMENTO
-

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS
PRIVADOS



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

Ação 3.7

Ponto Turismo / Museu das Invasões Francesas /Ponto BTT

DESCRIÇÃO

A relação da Redinha com a envolvente da Serra da Sicó, e para tanto, com o equipamento Explore-Sicó, que concentra uma série de atividades e formas de divulgação sobre os produtos, saberes e características endógenas da Serra, leva a que a criação de um equipamento que consolide esta dependência seja quase imediata.

Para efeito, esta ação prevê a criação de um ponto de comunicação que pretende dinamizar diversos aspetos da Redinha (património vernacular, natural, cultural e paisagístico), complementado pela divulgação dos aspetos intrínsecos da Serra e, dos quais, como já se referiu, a Redinha não pode ser dissociada.

Pretende-se que, para além da promoção dos valores endógenos, também os desportos de natureza e as redes de circuitos pedonais ou cicláveis (GR26) , orientadas à Serra de Sicó, sejam promovidos, tomando a Redinha como um ponto focal de entrada ou saída, mediante a criação de uma plataforma de apoio logístico - "bike spot".

Associados aos anteriores, também se pretende agregar neste equipamento um programa de promoção de conhecimento e informação da história do lugar, abrindo um espaço dedicado à narração das Invasões Francesas, atualmente apenas dependente do certame de periodicidade anual.

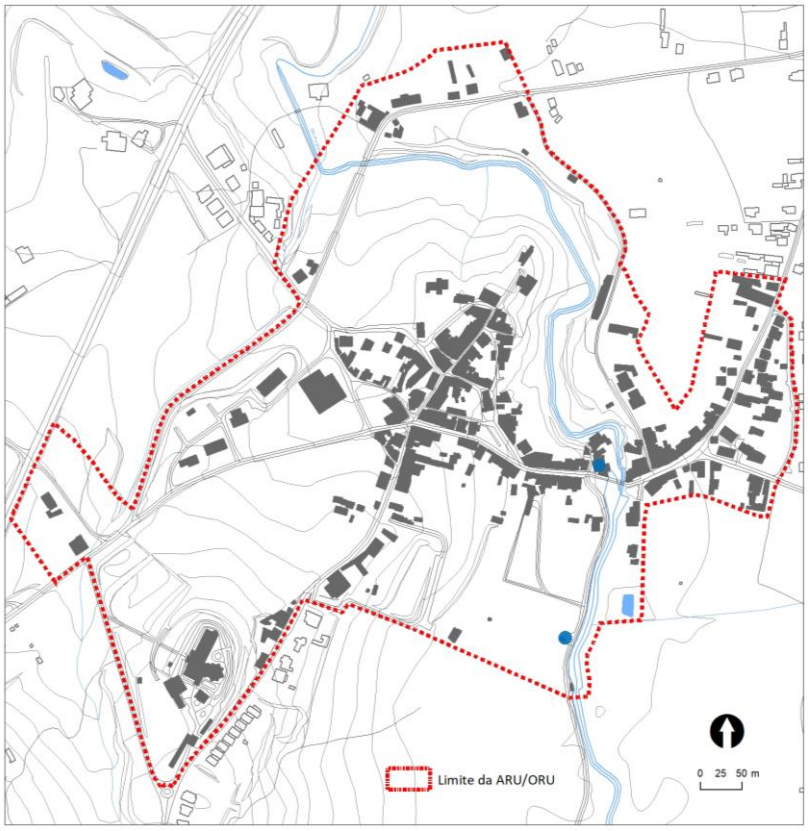
Prevê-se a instalação deste ponto de comunicação no edifício do Núcleo Museológico e Etnográfico, Rancho Folclórico de Redinha, aproveitando a sua articulação com as referidas rotas patrimoniais e a relação privilegiada que mantém com o rio Anços e o ponto de partida para o Caminho Rural da Lâmpada, bem como a devida centralidade face ao tecido consolidado da Redinha.

INDICADORES

INVESTIMENTO
300.000€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2033

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



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

Ação 3.8
Beneficiação da Ponte Românica

DESCRIÇÃO

A verdadeira imagem de postal da Redinha, a ponte românica constitui-se um elemento patrimonial singular e marcante da malha urbana.

Formada por uma estrutura pétrea autoportante com três arcos de raios desiguais, a ponte é o agente de ligação das duas margens do Anços, garantindo a plena correlação do tecido urbanizado com o rio, e com as suas diferentes áreas urbanizadas. Envolvida por um espaço público que celebra a proximidade à água e à presença da ponte, a estrutura sobressai como um ponto de encontro/interesse essencial à comunidade e visitantes.

Por todas as condições anteriores, a ponte é, ainda hoje, o elemento de atravessamento pedonal e rodoviário mais usado. Por efeito, o impacto e desgaste que a pendularidade impõe sobre a estrutura, exige ações de manutenção e preservação, que deverão ser contínuas, a fim de prevenir a desagregação ou até mesmo a cedência dos elementos constituintes. É então importante ponderar a intervenção vigilante.

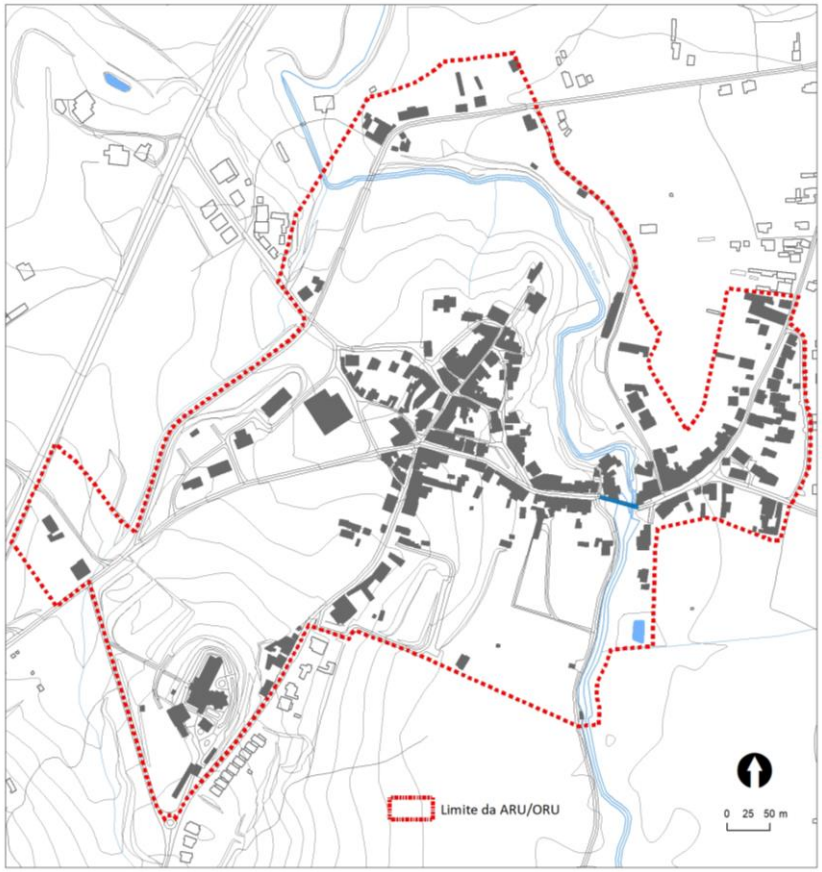
Esta ação visa assim promover obras de beneficiação dirigidas à estabilidade da estrutura, sem o desvirtuamento dos traços e componentes originais, que conserva. Para tanto, além das intervenções no âmbito da resposta mecânica do conjunto aos comportamentos e forças que a mobilidade rodoviária e a fricção da água sujeitam, propõe-se a limpeza e a adoção de medidas de proteção que potenciem o reequilíbrio dos princípios patrimoniais com a utilidade quotidiana. O que, para tanto estará na base de qualquer intenção de valorização de um ativo urbano.

INDICADORES
250m²

INVESTIMENTO
150.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2027

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



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

Ação 3.9

Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

DESCRIÇÃO

A natureza de proximidade social que marca a Redinha, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e certames locais, tal como 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 e fluxos turísticos, que fomentem a identidade e divulgação da Redinha.

INDICADORES

-

INVESTIMENTO

100.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

PROJETO A DESENVOLVER / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE

Ação 4.1
Reabilitação De imóveis para Habitação a Custos Controlados e/ou Arrendamento Acessível

DESCRIÇÃO

Paradoxal à desertificação populacional que afeta a Redinha, o diagnóstico das dinâmicas de habitação, apoiado pela interpretação dos resultados dos Censos de 2021, exibe a escassez de habitações disponíveis para o arrendamento. Situação, de resto, extensível ao panorama nacional, e para a qual começaram já a ser implementados programas e regulamentos com vista a contrariar esta tendência.

Perante este contexto, é essencial dotar a Redinha de soluções que colmatem a necessidade da habitação local, e que, no plano da estratégia de regeneração urbana, ajam de forma qualificativa sobre o parque edificado degradado.

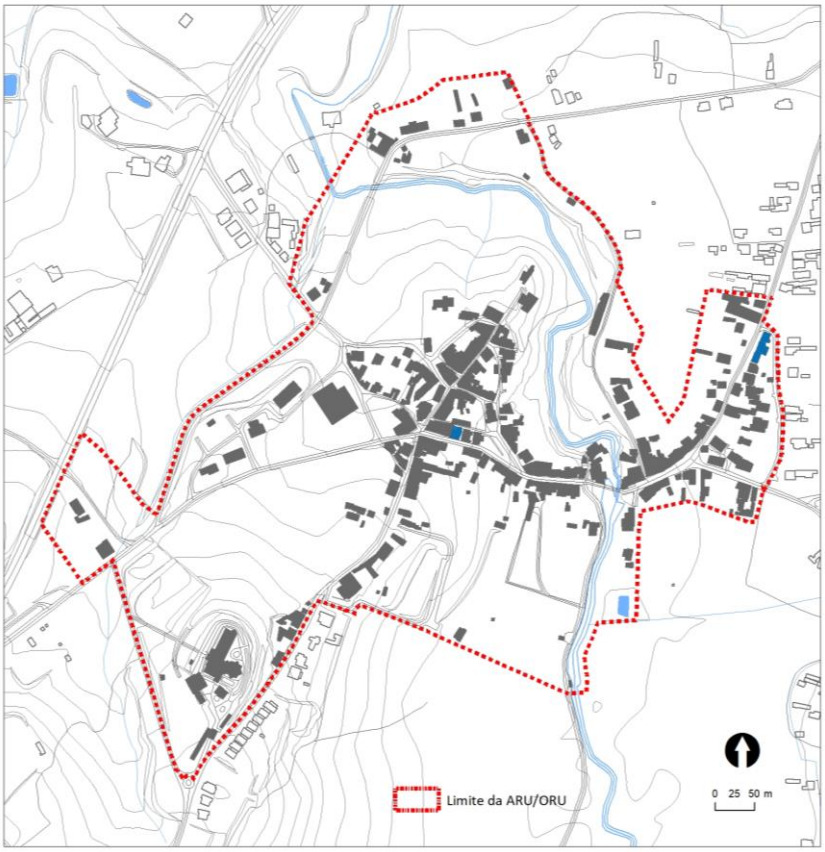
Deste modo, esta ação prende-se com a atribuição de competências nos Municípios para a promover a habitação a custos controlados ou na modalidade de arrendamento acessível, desde logo procedendo à identificação de imóveis destinados a habitação própria e permanente, passíveis de integrar o circuito da promoção habitacional e, assim, tornarem-se elegíveis para a concessão de apoios financeiros do Estado para a sua aquisição, reabilitação ou beneficiação.

INDICADORES
1.200m²

INVESTIMENTO
1.400.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2034

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP



4. PROMOVER A HABITAÇÃO E A NATALIDADE

Ação 4.2
Criação de Creche

DESCRIÇÃO

Uma das maiores carências da Redinha é a execução de um equipamento socioeducativo vocacionado para o apoio às famílias com valência para o acolhimento de crianças em idade inferior a 3 anos.

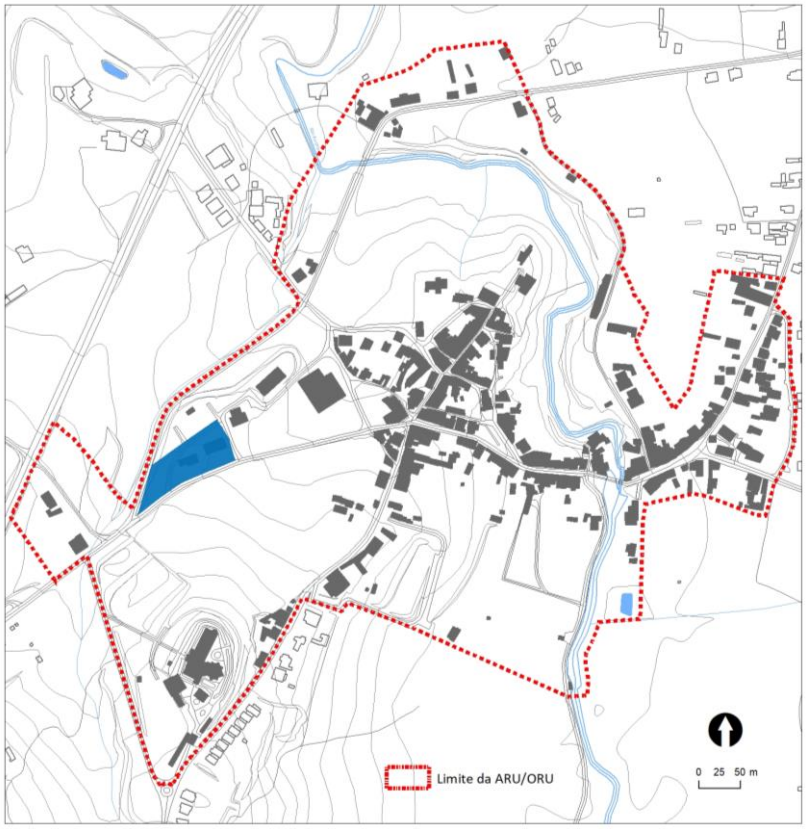
A proposta desta ação passa exatamente por colmatar esta lacuna, objetivando a instalação de uma creche, e áreas anexas (interiores e exteriores) complementares, associada ao Centro Escolar da Redinha.

Na raiz desta ação encontra-se também a necessidade de incentivar a natalidade, bem como garantir a integração da referida faixa etária num ambiente criado e estruturado para o desenvolvimento integral do bebé.

Para tanto, prevê-se concretizar a ação mediante a reabilitação e readaptação da antiga Escola Primária da Redinha, consentindo oferecer uma nova valência a um edifício atualmente devoluto, embora objeto de intervenção de beneficiação recente, que incluiu arranjos exteriores à envolvente do edifício e na sua acessibilidade.

INDICADORES
400m²

INVESTIMENTO
600.000,00€

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2030

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP