



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0017/CMP/21, celebrada em 16 de Julho de 2021 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.11.1. Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico da Reabilitação Urbana - Abertura de período de Discussão Pública

Foi presente à reunião a informação n.º 96/DUP/21, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 08-07-2021, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico da Reabilitação Urbana - Abertura de período de Discussão Pública

Exmo. Sr. Presidente,

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo estas ocorrer em momento diverso. Caso a aprovação da ORU não ocorra em simultâneo com a delimitação da ARU, esta última caduca no prazo de 3 anos se não ocorrer a aprovação da ORU.

Tendo a Assembleia Municipal aprovado a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º14648/2018, de 12 de outubro, importa dar seguimento à 2.ª fase, promovendo a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, que no caso em apreço se reveste de natureza sistemática.

Para o efeito, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação de Albergaria dos Doze orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual se remete em anexo, propondo-se a V. Exa., caso seja esse o entendimento, que o submeta ao órgão Câmara Municipal, para devida apreciação e determinação da abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos estabelecidos no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual), em cumprimento do disposto no n.º 4 do



MUNICÍPIO DE POMBAL

artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, será remetido o projeto de ORU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana para emissão de parecer não vinculativo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

À consideração superior."

A Câmara deliberou, por unanimidade, determinar a abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos propostos na informação supratranscrita.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À Reunião

08-07-2021
Vice-Presidente

(Pedro Murinho - Eng.º)

Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico da Reabilitação Urbana - Abertura de período de Discussão Pública

Exmo. Sr. Presidente,

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo estas ocorrer em momento diverso. Caso a aprovação da ORU não ocorra em simultâneo com a delimitação da ARU, esta última caduca no prazo de 3 anos se não ocorrer a aprovação da ORU.

Tendo a Assembleia Municipal aprovado a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º14648/2018, de 12 de outubro, importa dar seguimento à 2.ª fase, promovendo a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, que no caso em apreço se reveste de natureza sistemática.

Para o efeito, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação de Albergaria dos Doze orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual se remete em anexo, propondo-se a V.Exa., caso seja esse o entendimento, que o submeta ao órgão Câmara Municipal, para devida apreciação e determinação da abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos estabelecidos no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual), em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, será remetido o projeto de ORU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana para emissão de parecer não vinculativo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

À consideração superior.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Vera Domingues

(Vera Domingues)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
1.1 APRESENTAÇÃO	4
1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA	6
1.3 O CASO DE ALBERGARIA DOS DOZE	8
2 ENQUADRAMENTO	11
2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL	11
2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA	12
3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	13
3.1 HISTÓRIA	13
3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO	14
3.3 VALOR PATRIMONIAL	17
3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS	20
3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	21
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO	24
4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA	24
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO	29
4.3 ESPAÇO PÚBLICO	33
5 VISÃO ESTRATÉGICA	36
6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	38
1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	38
2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	39
3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	39
7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	40

7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES	42
AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	43
AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	44
AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	49
8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO	53
8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO	53
8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	56
8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	61
8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO	62
8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	67
ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES	68
ANEXOS	69
- 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: Largo Engenheiro Guilherme Santos



1.1 APRESENTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 O CASO DE ALBERGARIA DOS DOZE

No contexto particular de Albergaria dos Doze, uma estratégia concertada à regeneração da área central e histórica do lugar foi ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 52,40 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 25 de setembro de 2018, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 197, Série II, Aviso n.º 14648/2018. Também, ainda numa fase antecedente e até certo ponto assumindo-se como os dínamos de uma consolidada estratégia de regeneração do espaço público, relevam-se as obras de requalificação da Praça da Igreja Velha, de repavimentação do adro em torno do edifício e do Largo Engenheiro Guilherme Santos e da Rua da Escola e a requalificação do espaço junto à Estação ferroviária.

De uma forma geral, o centro urbano de Albergaria revela o elevado nível de desgaste das edificações e de parte dos espaços públicos, em particular arruamentos, cujos efeitos acentuam a degradação das edificações e da própria malha urbana.

O espaço urbano encontra-se marcado pela ambivalência das relações entre edificado e arruamentos, já só por si sublinhada pela cisão que a linha ferroviária do Norte implica na distribuição urbana. Por um lado verifica-se a concentração de edificações sobre o limite do arruamento, dispostas, lado a lado, ao longo dos troços. Por outro lado, verifica-se a dispersão do edificado, disposto isoladamente ao longo das vias, evidenciando as profundidades dos lotes, com habitação à face do arruamento e dependências agrícolas a tardoz, ditando uma ocupação pouco consolidada.

A imagem urbana é marcada pelo ecletismo das tipologias da arquitetura, sendo possível verificar edificações características de diferentes décadas da construção em Portugal, de tipo unifamiliar ou coletivo, imóveis com 1 piso e imóveis com 3 pisos, imóveis afetos ao uso de habitação, de habitação e comércio, comércio ou serviços. Este ecletismo, em conjunto com os níveis e formas de ocupação do edificado, contribuem para uma imagem urbana urbanisticamente incoerente.

Ao nível dos equipamentos de utilização coletiva, ou de espaços urbanos de utilização coletiva, à exceção da Praça da Igreja Velha e do Largo Engenheiro Guilherme Santos, do edifício da Sede de Freguesia as implantações remetem-se para os limites ou exterior dos limites do núcleo urbano.



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

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

No imediato, e de forma necessariamente breve trata-se então de cumprir o amadurecimento estratégico em matéria de reabilitação, ultrapassando o plano do edificado e de medidas concentradas a espaços públicos específicos, para compreender a totalidade da área de reabilitação urbana delimitada e reconduzi-la a uma abordagem coordenada dos aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais. Por outras palavras: revivificar no tempo-longo o potencial urbano e territorial de Albergaria dos Doze, procurando que os recursos existentes sejam canalizados para o fortalecimento das necessidades e funções urbanas.

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

Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo



2 ENQUADRAMENTO

2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL

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

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

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

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

2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Deve sublinhar-se de forma argumentativa que, conforme o disposto nas alíneas do artigo 33.º do RJRU, cabe à entidade gestora da programação da ORU *“apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”* (sublinhado nosso). O que no entendimento do Município de Pombal pressupõe não apenas o cumprimento das restantes alíneas para o devido planeamento e programação da operação a realizar dentro da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ainda, a criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública, que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano.

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

À luz do artigo 20.º do RJRU, a vigência temporal da ORU de Albergaria dos Doze 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

Albergaria dos Doze localiza-se na vertente nascente sul do concelho de Pombal, próxima do limite concelhio. É um aglomerado urbano morfológicamente estruturado pela EN350 e pela linha ferroviária do Norte.

Constituída freguesia em 1923, noventa anos mais tarde, com a reorganização administrativa do território das freguesias, sob a Lei nº 11-A/2013 de 28 de janeiro, Albergaria dos Doze passou a compor, juntamente com as freguesias de Santiago e de São Simão de Litém, uma União de Freguesias.

Ainda que as informações históricas sobre a evolução da ocupação do território sejam escassas, Albergaria dos Doze deve a sua origem às vagas migratórias que cruzavam o território em direção a Coimbra, a Leiria e a Santarém, ainda na época moçárabe. Terá sido esta condição de lugar de passagem que terá despoletado a instalação de um albergue (*al-bereje*), que veio a adquirir características de polo mercantil e assim gradualmente a constituir um povoado.

Diz-se que “Doze” deriva das referências aos 12 viajantes que ali terão pernoitado, dos 12 homens de armas da Casa Real que também ali terão pousado, dos 12 dias que a Rainha D. Leonor terá descansado, da enfermidade de um dos “Doze de Inglaterra” ao seguir do Porto.

Sobre a importância da linha ferroviária, instalada no século XIX, deve relevar-se a presença da Estação de Albergaria dos Doze para a consolidação e desenvolvimento do território, sobretudo na direção sul. Infraestrutura que veio a assumir-se como uma alavanca para o setor comercial de Albergaria dos Doze.

Não é, de resto, por mero acaso, que o património construído – civil, religioso, industrial e de engenharia – se reporte essencialmente aos séculos XIX e XX, precisamente por se terem tratado dos dois períodos fortes de crescimento associados à presença da linha de caminho-de-ferro e da produção florestal resinosa, da infraestruturação e da formalização de identidade de Albergaria dos Doze que, nos dias de hoje, continuam a destacar-se de forma indelével no espaço urbano, bem como no ónus cultural da população.

Imagem 3: Praça e Igreja Velha



Imagem 4: Estação Ferroviária



3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Com uma ocupação urbana de 213,82 hectares, a morfologia de Albergaria dos Doze revela um povoamento polinucleado, inicialmente desenvolvido em torno da Igreja Velha e depois, com a instalação da Estação, no tecido localizado a sul. Mais tarde a povoação tendeu a ocupar os espaços intersticiais ao longo do traçado da Rua Principal e da EN350, atual Rua Nova e Rua Principal, e na direção da Rua do Castelo.

Não obstante o crescimento da malha urbana e do consequente adensamento da ocupação, a tipologia das parcelas, construídas e vacantes, evidencia uma ocupação rarefeita, o que evidencia os dois polos principais da urbanização.

No que respeita o parque imóvel, é maioritariamente composto por habitações e edifícios de serviços e/ou comércios na maioria com habitação nos pisos superiores, por norma implantados ao longo dos eixos viários, dispostos em banda ou isolados, com a fachada principal sobre a rua. Albergaria dos Doze conserva uma multiplicidade de tipologias arquitetónicas que, sobretudo quando se lê a ocupação dos centros nevrálgicos para os limites e zonas intersticiais, diminui a paisagem notoriamente urbanizada, para dar lugar a um assentamento mais próximo dos aglomerados rurais, com a habitação isolada, implantada na frente do lote e com quintal nas traseiras.

A grande maioria do edificado de Albergaria dos Doze tem data de construção superior a 30 anos, conservando edificações com uma volumetria mais clássica, característica das moradias apalaçadas de cariz “solar”, bem como edificações coletivas até 3 pisos. Regista-se também edificações de arquitetura de fâcies mais contemporâneas, e ainda, de influência da arquitetura moderna, nomeadamente na Igreja Nova.

Como referido atrás, os séculos XIX e XX marcam de forma permanente várias dimensões edificadas do aglomerado. Excecionalmente expressivo desse vínculo e capital histórico é o património arquitetónico consolidado na Igreja Velha, ou no edifício da atual Sede da Junta de Freguesia.

Imagem 5: Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze



À exceção dos troços da Rua Principal, da Rua Nova e Rua do Castelo, que marcam de forma distinta a fâcies urbana de Albergaria dos Doze, a restante rede de arruamentos apresenta perfis mais exíguos, próprios dos arruamentos de acesso intralocalidade. São poucos os espaços de desafogo que compõem o espaço público e arterial da povoação, e os que existem, além da Praça Velha e do Largo Engenheiro Guilherme Santos que hoje já se encontram requalificados, urgem por uma mudança de paradigma no que respeita ao reconhecimento enquanto peças estratégicas de mobilidade e permanência de residentes e de visitantes, essenciais à vitalidade do espaço público e aos serviços e comércios que serve.

De forma similar, o parque edificado civil carece do devido reconhecimento e a necessária salvaguarda, fundamentais para a caracterização genérica da identidade cultural, arquitetónica e construtiva de Albergaria dos Doze.

Imagem 6: Rua do Outeiro



Imagem 7: Rua Principal



Mas não só o património arquitetónico formaliza o tecido urbano de Albergaria dos Doze e constitui o conjunto de elementos dinamizadores importantes para os processos de regeneração urbana e reativação populacional. Albergaria dispõe de alguns equipamentos, implantados de forma dispersa, que cumulam espaços de sociabilidade que dão origem a atividades de proximidade e de associativismo. Exemplo claro desta potencialidade é a Igreja Velha, matriz da formalização da Praça Velha e por conseguinte dos serviços e comércio contíguos. Existem outros, como os polos escolares, a atual sede da Junta de Freguesia, a antiga Sede da Junta de Freguesia, também, embora já exteriores à delimitação da ARU, a Igreja Nova, o Parque Aventura e Lazer NADA, as instalações da 3.ª Companhia dos Bombeiros de Pombal – Seção de Albergaria dos Doze, o Campo Escola de Escuteiros do CNE Agrupamento 922.

Já no quadrante empresarial deve salientar-se a Zona Industrial, localizada a norte do aglomerado urbano, e na qual se encontram instaladas algumas unidades industriais.

Na esfera do empreendedorismo para fins turísticos, em particular na tipologia de turismo rural e de alojamento local, Albergaria dos Doze carece de um esforço sustentado.

3.3 VALOR PATRIMONIAL

A área interna à delimitação da ARU de Albergaria dos Doze reúne um conjunto arquitetónico, sobretudo de cariz civil, sendo tão só natural que se traduza no volume mais expressivo da malha urbana e do capital histórico do aglomerado urbano, aos quais se associam outros de natureza imaterial, como são as heranças identitárias familiares ou a própria história do lugar e das suas gentes.

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

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

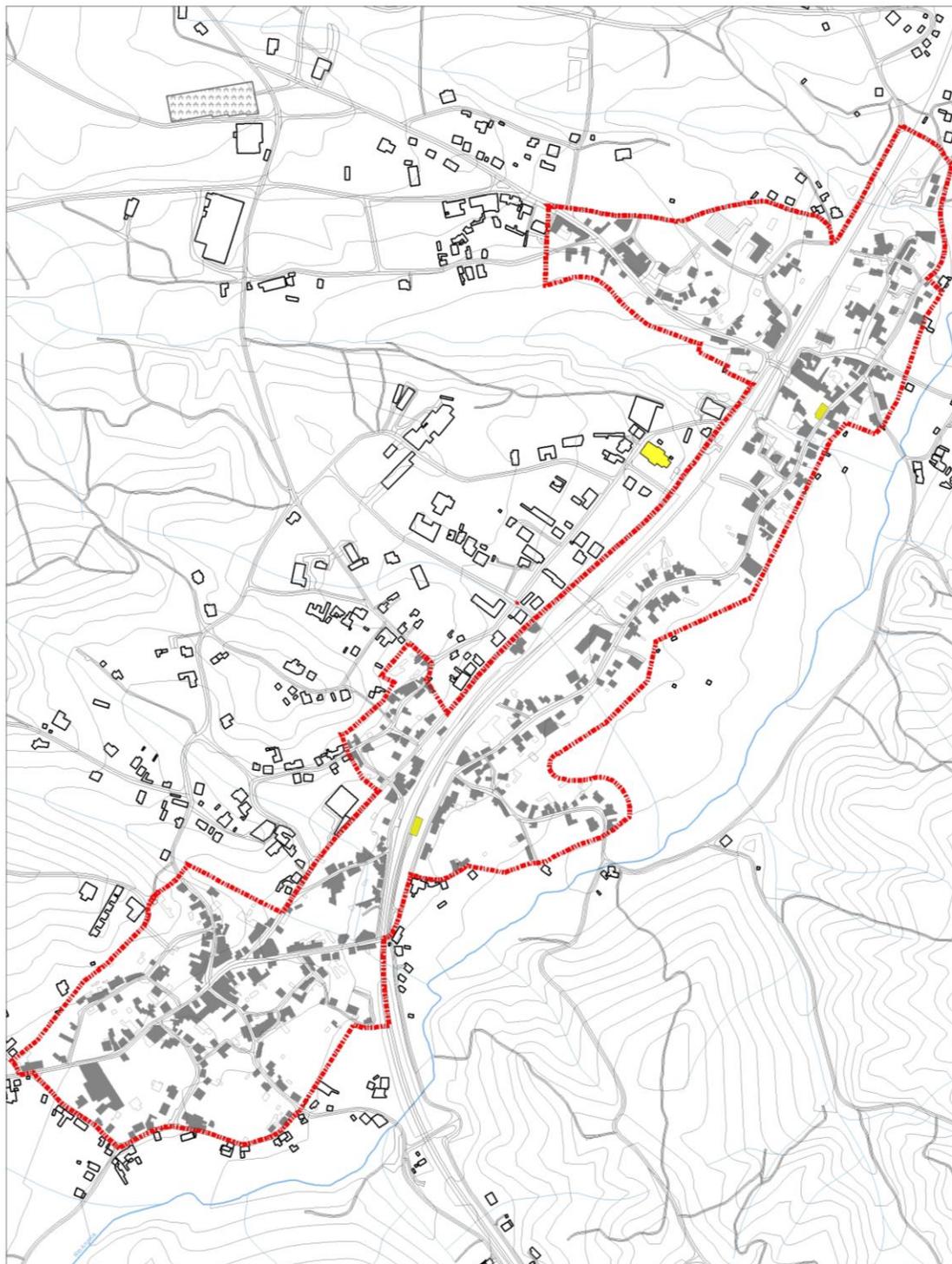
Para tanto, é absolutamente fundamental proceder-se à classificação e inventariação, como previsto nos artigos 18.º e 19.º da Lei n.º 107/2001, por força do reconhecimento do valor excecional que detêm e, em benefício aceder a um conjunto de medidas de proteção cujo fim é fixar critérios adequados à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

Para o caso da ARU da Albergaria dos Doze, 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 REFERENCIADO

<p>Estação ferroviária</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Igreja Velha</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Igreja Nova</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	
<p>Túnel Ferroviário</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	

Imagem 8: Mapa do Sistema Patrimonial



Património Arquitetónico

- Monumento Nacional
- Interesse Público
- Referenciado

Zona Especial de Proteção

Limite da ARU/ORU



0 2550 m

3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU de Albergaria dos Doze, os objetivos balizados para a operacionalidade do Município de Pombal na promoção de *“um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos”* (ARU de Albergaria dos Doze, 2018: 16), decalcados do artigo 3.º do RJRU, previam a execução das seguintes medidas-ação:

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

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

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 de Albergaria dos Doze decorre de uma estratégia do Município de Pombal na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana.

Quase imediata aos projetos de requalificação da Praça da Igreja Velha, do Largo Engenheiro Guilherme Santos e Rua da Escola, e em plena concordância com os objetivos municipais na prossecução de uma política das cidades e aglomerados urbanos mais orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, a delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal já previa e ratificava com a aprovação da ORU em 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze foi aprovada pela Câmara Municipal de Pombal, em setembro de 2018, com o intuito de estender os pressupostos de promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado e histórico.

Neste contexto, a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze abrange cerca de 52,40 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição das áreas mais antigas que estiveram na origem da povoação, equipamentos de utilização coletiva e edificado com interesse histórico e patrimonial. É também sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

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

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



a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, não se achou razoável a exclusão de edificações isoladas.

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

Imagem 9: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



0 90 180 360 Meters



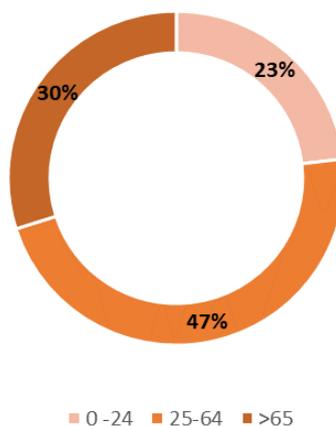
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA

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

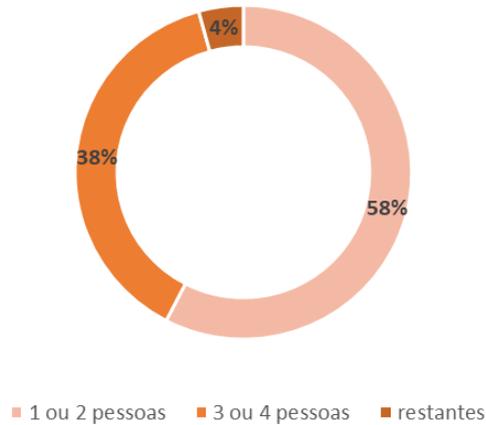
Segundo os Censos, em 2011, a população residente era de 652 indivíduos, sendo destes 303 homens e 349 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população jovem-adulta desta área do território, já que se registavam em 2011, 151 indivíduos residentes com idade entre 0 e 24 anos e 306 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 47% do total de população residente.

Gráfico 1. População residente por faixas etárias



No que respeita às famílias clássicas residentes, nesta área de intervenção, verifica-se que de um total de 257 famílias, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (58%), seguido por famílias de 3 ou 4 pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

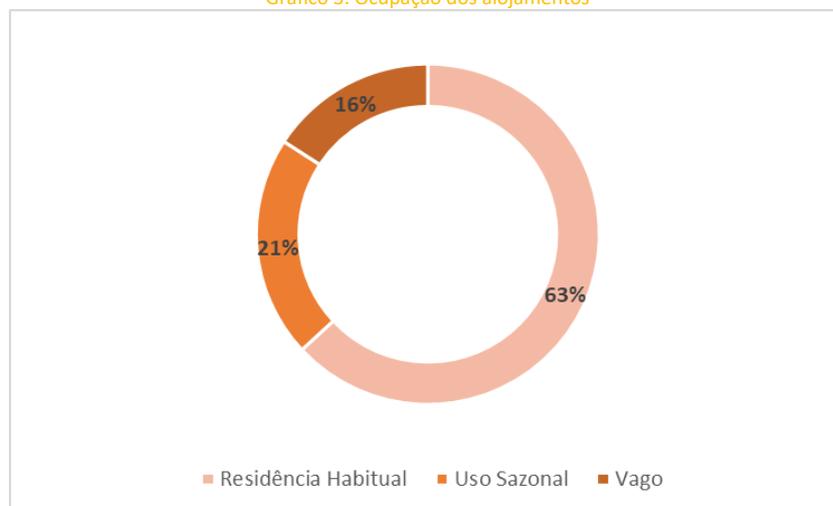
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



Destas famílias, cerca de 121 famílias clássicas têm na sua composição pessoas com 65 anos ou mais, e somente 67 famílias clássicas possuem na sua composição pessoas com menos de 15 anos, o que aponta para a presença de uma população envelhecida.

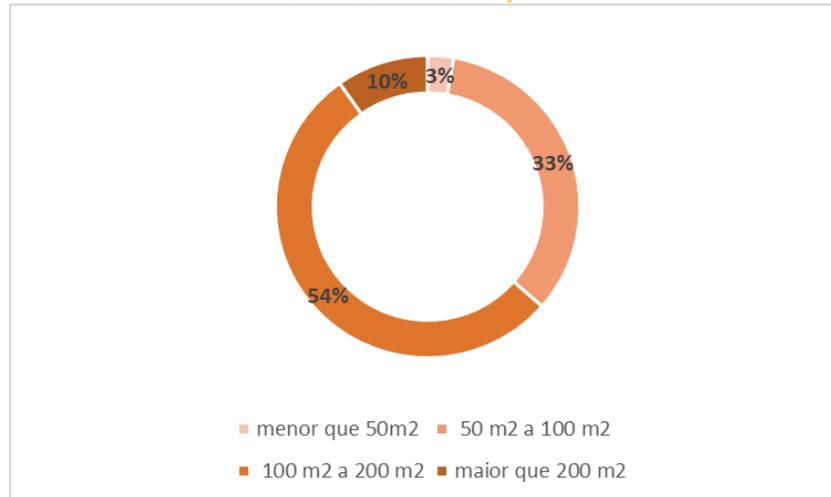
A presente área de intervenção, segundo os Censos 2011, contempla um total de 506 alojamentos, sendo 504 do tipo familiar clássico e 2 do tipo coletivo. Quanto à forma de ocupação, 63% são alojamentos de residência habitual, 16% são alojamentos vagos e 21% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, ou seja, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo. De realçar, em contraponto à percentagem de alojamentos vagos, a expressão significativa do uso sazonal, o que implica a não disponibilização do imóvel para o mercado. Esta deve-se em grande parte às vagas migratórias existentes nesta zona do território.

Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos



Quanto à dimensão dos alojamentos de residência habitual na área de intervenção, verifica-se uma predominância dos alojamentos entre 100 e 200m² (54%) e dos alojamentos com 50 a 100m² (33%). No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a maioria são de uso exclusivamente habitacional, cerca de 89%, e 10% são edifícios principalmente não residenciais. Pelo que, os edifícios são quase na sua totalidade com 1 ou 2 pisos, existindo ainda assim cerca de 44 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 67% dos edifícios foram construídos há mais de 30 anos. De facto as épocas de 1946 a 1960 e de 1981 a 1990 são as que reportam um maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

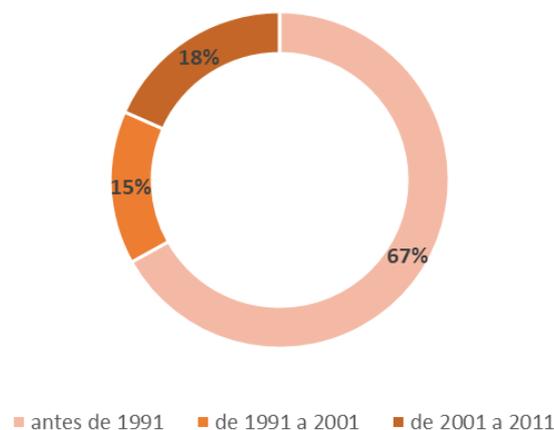
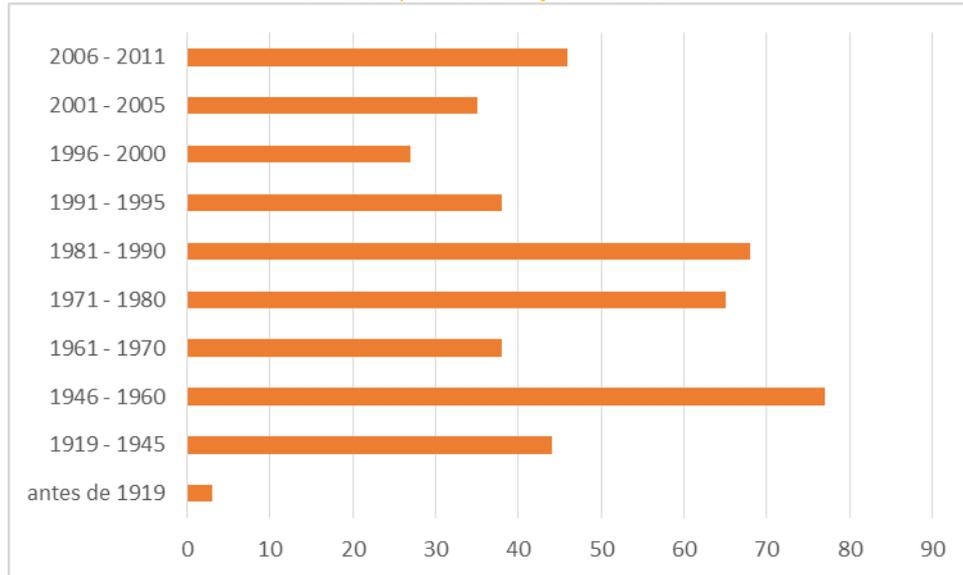
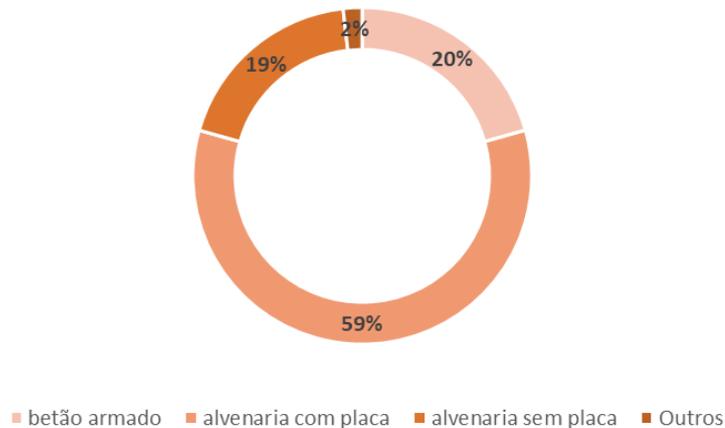


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de paredes de alvenaria com placa (59%). Destaque ainda, para a existência de um valor considerável de edifícios com estrutura em betão armado (20%), indicativo da evolução construtiva da arquitetura.

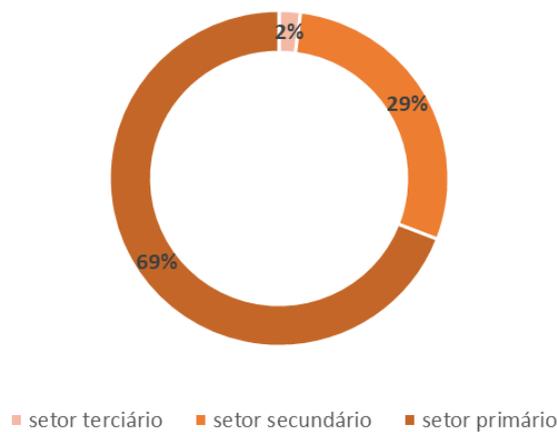
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios



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

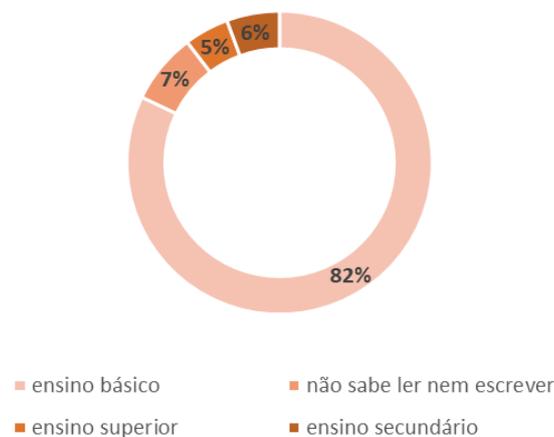
Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 246 indivíduos, 294 desempregados e 201 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa uma quase equidade percentual entre as taxas de indivíduos residentes desempregados e indivíduos residentes empregados. Registava também uma percentagem residual de trabalhadores no sector terciário (2%) em contraponto a uma percentagem de 29% de trabalhadores do sector secundário e 69% no setor primário, o que denota uma economia muito assente nas atividades resultantes do aproveitamento de recursos naturais e particularmente nas atividades agrícolas.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 7% da população residente analfabeta, 82% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 6% com o ensino secundário realizado, e 5% da população com um curso superior, o que por um lado revela uma grande taxa de abandono escolar após o ensino básico.

Gráfico 9. Nível de ensino da população residente

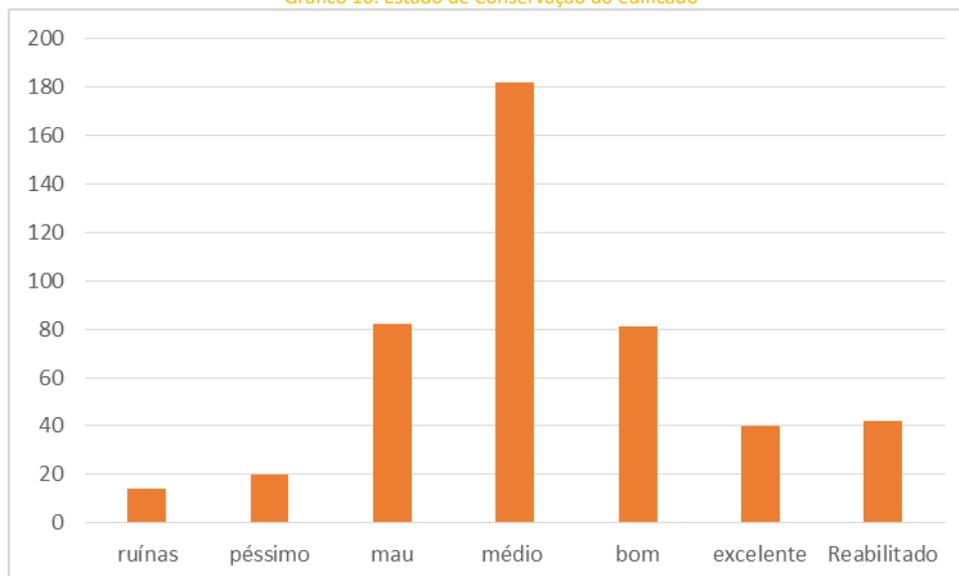


4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

Com o objetivo de caracterizar o estado de conservação e identificar as principais patologias do edificado na área de intervenção, foram efetuados levantamentos de campo, verificando-se um total 461 edifícios (sem contabilizar anexos).

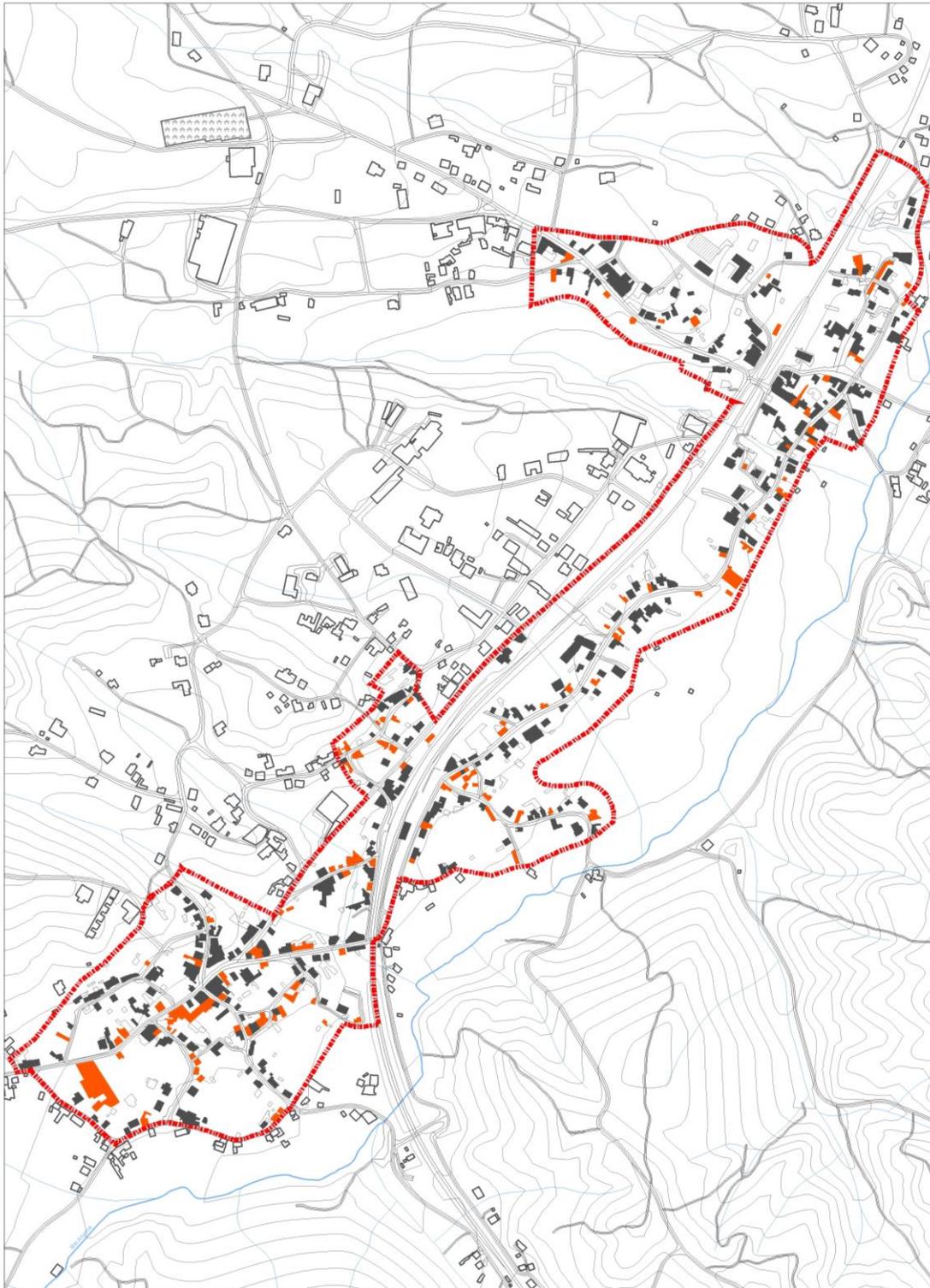
De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 7,3% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 17,8% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 25,1% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que existe aproximadamente 9,1% do edificado em reabilitação ou reabilitados, prédios estes que se encontravam em estado de degradados em 2018. A maior percentagem do edificado encontra-se num estado de conservação médio 39,5%, e 26,3% dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “bom” ou “excelente”.

Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado



Num universo de 116 edifícios degradados, identificados desde 2018, aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2021, que 14 edifícios encontram-se em ruínas, 20 em estado péssimo de conservação, 82 em estado mau de conservação e 42 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 10: Mapa do edificado degradado



 Limite da ARU/ORU

 Degradado ou em Ruína


0 25 50 m


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.

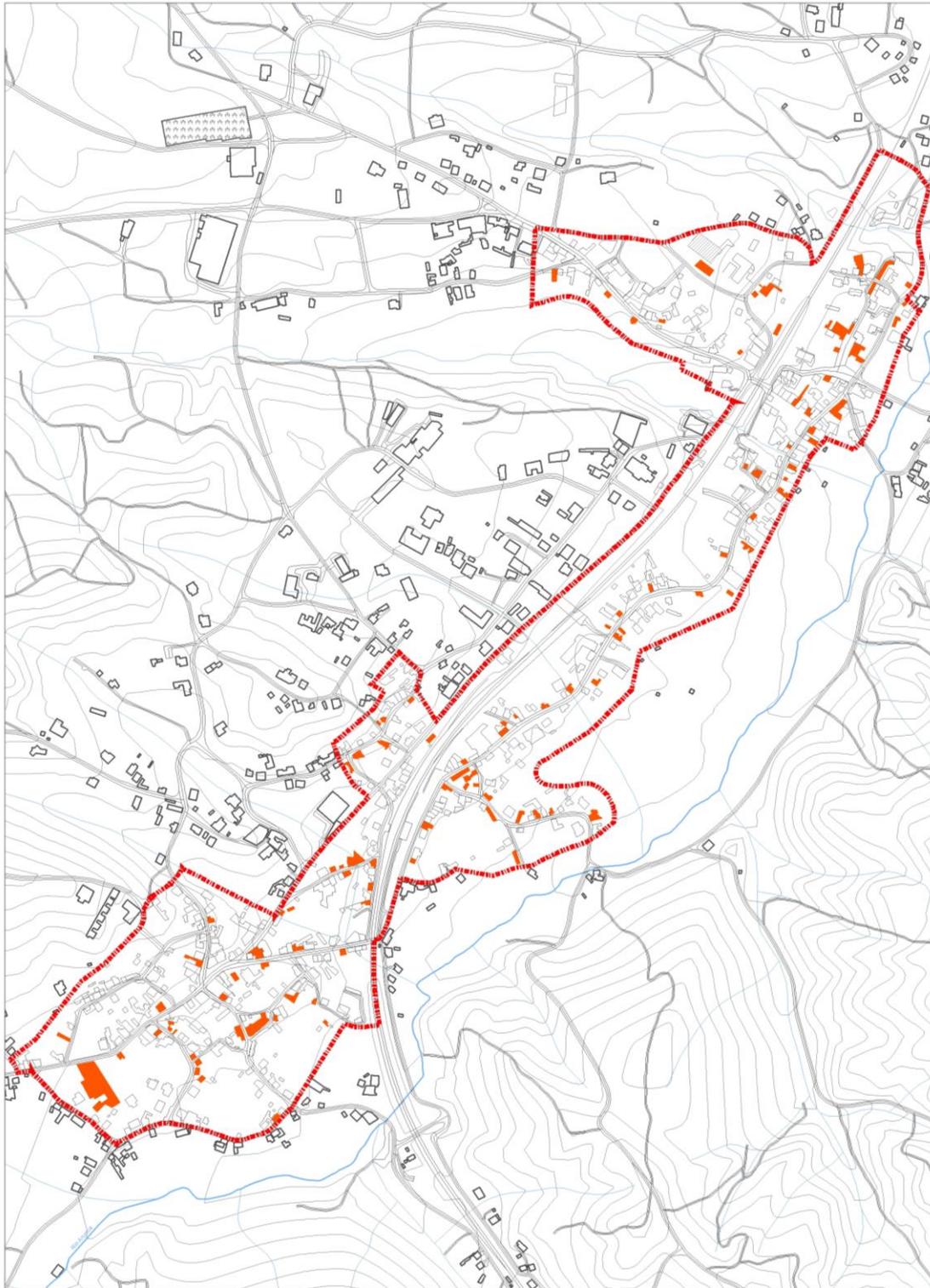
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação 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 117 devolutos, dos quais 14 em ruínas, 18 em péssimo estado de conservação, 63 em mau estado, 20 em médio e 2 em bom. Pelo que, de realçar, 22 imóveis devolutos que não se encontram num estado degradado.

Imagem 11: Mapa do edificado devoluto



Limite da ARU/ORU

Devoluto

0 25 50 m

4.3 ESPAÇO PÚBLICO

Ainda que o desgaste do espaço público incluso à Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze não seja transversal à dimensão total do espaço, contabilizando-se áreas já sujeitas a obras de requalificação, como já mencionado atrás no documento, a Rua da Escola, a Praça Velha, o Largo Engenheiro Guilherme Santos, mas também parte da Rua Nova, parte da Rua Principal, Rua do Castelo, Rua do Colégio, Rua de Pombal e parte da Rua do Bonjardim, a contiguidade a edifícios degradados e devolutos e a inadequabilidade funcional de algumas estruturas e equipamentos contribuem para a gradual desqualificação da imagem urbana, bem como para a obsolescência dos espaços. É comum a paisagem urbana intercalar áreas construídas com parcelas expectantes. Por efeito, sobressaem debilidades que podem explicar o afastamento de residentes e visitantes do pleno usufruto do espaço público, bem como a desqualificação geral da delimitação da ARU de Albergaria dos Doze.

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

Imagem 12: Rua Júlia Conceição Bernardo



Imagem 13: Rua do Regueirinho



Imagem 14: Rua General Humberto Delgado



Imagem 15: Rua das Flores



Imagem 16: Jardim e parque infantil da antiga Sede da Junta de Freguesia



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

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

5 VISÃO ESTRATÉGICA

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

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

Relembra-se que as anteriores intervenções de requalificação operadas aos espaços e equipamentos públicos coletivos firmaram e firmam pontos de partida fundamentais para um plano de regeneração urbana mais abrangente, desde logo reativando a imagem e ambiente urbanos, também a própria acessibilidade e infraestruturas das zonas que conformam os espaços centrais da povoação.

Em resultado, e ainda que com um ritmo lento, a reabilitação do edificado tem vindo a ganhar expressão, assim como a reabilitação do edificado afeto às valências de serviços públicos que conformam uma rede de proximidade, atrativa para a fixação de moradores e visitantes. Rede esta que precisa ser alargada a outras áreas já intervencionadas e a outros pontos internos à delimitação da ARU cujo espaço público envolvente ainda confirma carências. Mas não só. Além de intervenções físicas, é igualmente essencial reativar a diversidade programática dos comércio e serviços, olhando a eixos de complementaridade e de oferta de mercado, que no final argumente a qualificação do parque edificado.

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

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

REGENERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

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

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

MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

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

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

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

6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

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

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

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

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

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

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

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

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

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

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

Neste ponto é importante sublinhar que as histórias da instalação e desenvolvimento de ambos os epicentros do tecido urbano, bem como a sua relação quer com a EN350 (nos troços que respeitam a Rua de Pombal e a Rua Principal) e a Linha do Norte desde sempre exerceram um forte poder de atração, particularmente no que ao património cultural, arquitetónico civil e infraestrutural respeita, contribuindo sobremaneira para a manutenção de algumas preexistências e instalação de outras que podem justificar a criação de circuitos de visita patrimonial.

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

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

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

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

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

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

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

Decorre assim que a estratégia municipal assenta em projetos aliados às intervenções já executadas, de qualificação de espaços públicos, de atualização/criação de infraestruturas, valorização do património de relevo, promoção da reabilitação do edificado, dos espaços de lazer e de estrutura verde, pretendendo que se transformem em alavancas de atratividade, de fluxos de motivação de iniciativa e de confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação 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.

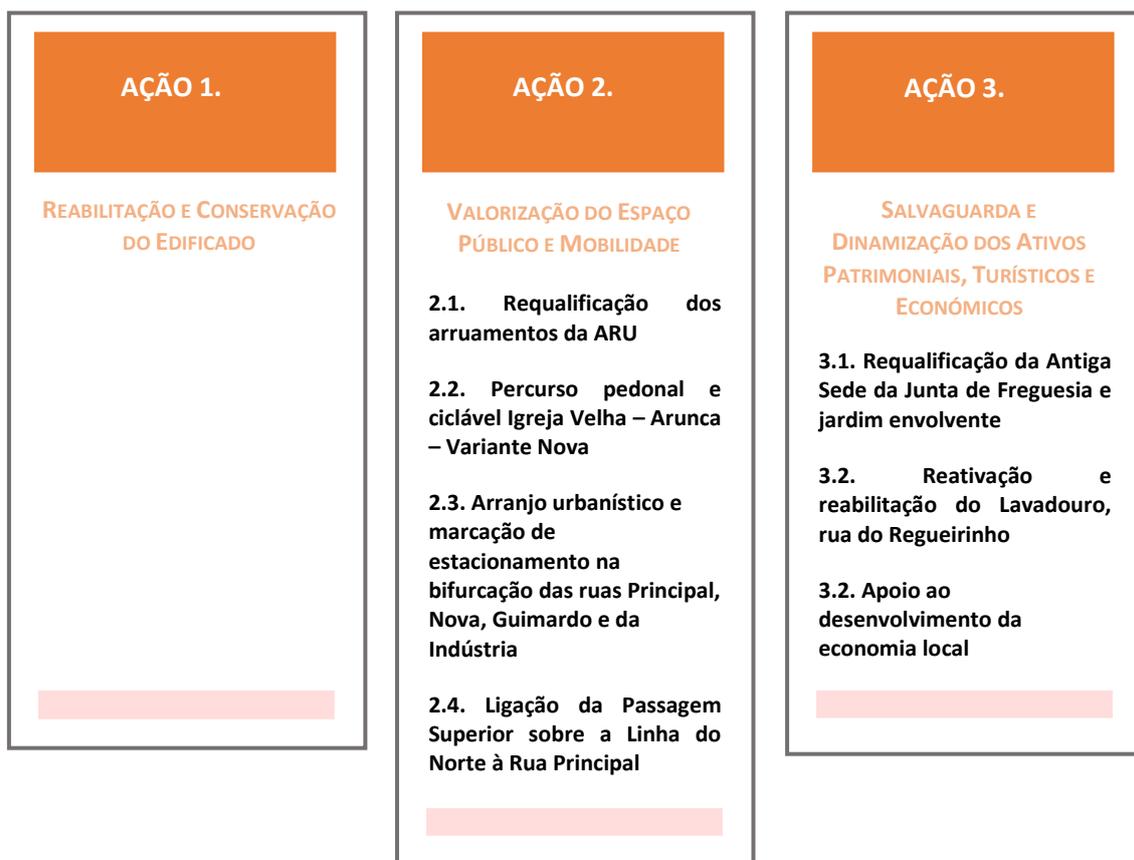
ELENCO DE PRIORIDADES

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

7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES

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

Uma leitura abrangente das debilidades e lacunas do tecido urbano 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 interviniente na regeneração do espaço urbano de forma holística.



AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 17: Imóvel em processo de reabilitação



Imagem 18: Imóvel reabilitado



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

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

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

AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

2.1. REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS DA ARU

A consolidação do tecido urbano de Albergaria dos Doze depende, sobretudo, 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 do aglomerado urbano.

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

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

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 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;

Imagem 19: Rua Principal



Imagem 20: Rua das Cancelas



Imagem 21: Rua das Flores



Imagem 22: Bifurcação da Rua Nova e da Rua Principal



2.2. PERCURSO PEDONAL E CICLÁVEL IGREJA VELHA – ARUNCA – VARIANTE NOVA

Imagem 23: Terreno proposto para a execução do percurso



Imagem 24: Terreno proposto para a execução do percurso



A presença do rio Arunca encontra-se hoje desligada da malha urbana mais antiga de Albergaria dos Doze, não existindo uma ligação imediata, quer se trate de uma ligação física, quer se trate de uma ligação visual.

Sendo um recurso hídrico não só relevante para o aglomerado em questão, mas marcante no quadrante concelhio, o objetivo da intervenção pretende resolver a ligação entre a zona da Praça Velha e o rio Arunca, e posteriormente a sua ligação à Variante Nova atualmente em curso, mediante a instalação de um percurso pedonal e ciclável de reduzido impacto ambiental, que deverá funcionar como ponto de atravessamento do aglomerado urbano e de valorização do rio Arunca.

Com esta proposta prevê-se também reintegrar o recurso hídrico como uma componente urbana de referência, de forma a articular a componente verde com as várias zonas de atravessamento e de fruição pedonal já existentes e para o caso, já requalificadas, como a Praça Velha e o Largo Engenheiro Guilherme Santos, tentando-se reduzir o impacto que a Rua Principal implica na vivência do espaço público e, bem assim, nos edifícios envolventes, civis e coletivos, que contribuem para a consolidação histórica e arquitetónica de Albergaria dos Doze. No fundo trata-se de imprimir no curso do Arunca uma possibilidade de estender os espaços verdes ao interior do tecido densamente urbanizado, estimulando a qualidade ambiental, habitacional, e de experiência dos residentes, concertadas numa estratégia de sociabilidade e de ecologia urbana.

2.3. ARRANJO URBANÍSTICO E MARCAÇÃO DE ESTACIONAMENTO NA BIFURCAÇÃO DAS RUAS PRINCIPAL, NOVA, GUIMARDO E DA INDÚSTRIA

Imagem 25: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria



Imagem 26: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria



A bifurcação das ruas Nova e Principal, ao encontro com as Ruas do Guimardo e da Indústria, constitui um alargamento das vias que reforça a centralidade de um dos dois núcleos principais de Albergaria dos Doze. A contiguidade a edifícios de utilidade pública e de pequenos comércios impõe, no entanto, dinâmicas de atravessamento e de paragens de curta duração que constroem o perfil das ruas e a mobilidade de pessoas e veículos.

A presença de imóveis degradados e em particular, a falta de definição do espaço público em contraponto ao rodoviário, descaracteriza a indispensabilidade deste espaço para a funcionalidade da vertente urbana e, bem assim, a consolidação da malha urbana.

Ao momento, as necessidades mais urgentes, além da já referida definição e requalificação dos perfis rodoviários, são a marcação de lugares de estacionamento e a criação de passeios pedonais, essenciais à segurança de transeuntes e utilizadores dos serviços e comércios desta área. Para tanto, a intervenção propõe a resolução das anomalias identificadas e a inclusão de áreas de estacionamento. Propõe-se ainda a reestruturação da rede de iluminação pública, bem como a atualização dos elementos de sinalização vertical e de sinalização horizontal, e a plantação de espécies verdes (árvores ou outras), que possam capacitar a qualidade ambiental onde atualmente não se verifica.

2.4. LIGAÇÃO DA PASSAGEM SUPERIOR SOBRE A LINHA DO NORTE À RUA PRINCIPAL

Imagem 27: Acesso entre a Passagem Superior a Rua Principal



Imagem 28: Passagem Superior sobre a Linha do Norte



A infraestrutura de passagem superior sobre a Linha do Norte consiste num atravessamento fundamental dentro da morfologia urbana de Albergaria dos Doze, uma vez que é o único acesso intermédio de ligação das ruas Principal e Nova.

Atualmente esta infraestrutura encontra-se integrada nas obras de requalificação urbana operadas na Rua Nova, mas carece do respetivo tratamento na área relativa à rua Principal, confluindo num terreno vacante sem qualquer arranjo urbanístico e pontos direcionais de iluminação pública.

A presente proposta de intervenção pretende requalificar a área de intervenção identificada com as redes de infraestruturas e arranjos urbanísticos indispensáveis à delimitação e formalização de um acesso pedonal e ciclável, ajustado aos requisitos de mobilidade condicionada, bem como prever a manutenção da segurança da área, de pessoas e bens, quer nos períodos diurno, quer noturno.

Prevê-se ainda, a plantação de espécies arbóreas e arbustivas que dignifiquem o espaço público ao momento desqualificado e descontextualizado da envolvente, contribuído assim para a criação de uma zona não apenas de atravessamento, também de possível usufruto de residentes.

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

3.1. REQUALIFICAÇÃO DA ANTIGA SEDE DA JUNTA DE FREGUESIA E JARDIM ENVOLVENTE

Imagem 29: Antiga sede da Junta de Freguesia



Imagem 30: Jardim contíguo à antiga sede da Junta de Freguesia



A antiga sede da Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze, bem como o jardim envolvente e o parque infantil atualmente desativado, revelam estados de conservação que invariavelmente remetem para situações de degradação e abandono.

Localizados no interior da malha urbana, próximos ao centro radicado na Igreja Velha, representam um “vazio urbano” capacitado para albergar um espaço verde de utilização coletiva de excelência, ademais possibilitando a reunião de diversas faixas etárias, bem como atividades propícias ao desenvolvimento de laços de associativismo.

A proposta de intervenção visa reverter a atual situação, objetivando a criação de um “jardim de proximidade”. Pretende-se a reabilitação do edifício para espaço de utilização multiusos, útil para o uso quotidiano de pequenos grupos de pessoas, mas que possa também ser usado, a título de exemplo, para apoio logístico a atividades desenvolvidas no jardim contíguo (festas de coletividades, de aniversário, ou outras). Propõe-se a reativação do equipamento infantil, sendo necessário proceder à substituição do equipamento existente, e o tratamento fitossanitário das espécies arbóreas e arbustivas.

A proposta deverá prever a instalação de elementos proteção aos utilizadores quer do jardim, quer do parque infantil, bem como a reestruturação da rede de iluminação pública e a instalação da rede de iluminação para ambiente externo, com vista à segurança do espaço nos períodos noturnos.

3.2. REATIVAÇÃO E REABILITAÇÃO DO LAVADOURO, RUA DO REGUEIRINHO

Imagem 31: Lavadouro, Rua do Regueirinho



Imagem 32: Lavadouro, Rua do Regueirinho



Um dos equipamentos que outrora desempenhou uma função essencial do quotidiano dos aglomerados urbanos e nas redes de proximidade social, hoje os lavadouros constituem espaços de uso esporádico, quando não mesmo são estruturas obsoletas.

No caso específico de Albergaria dos Doze, o lavadouro ocupa um lugar secundário e sem qualquer enquadramento na malha urbana, revelando um estado de conservação sobremaneira degradado, abandonado e desativado.

A proposta visa a reabilitação do equipamento, assumindo-o como um ativo patrimonial locutor das práticas rotineiras e de vizinhança, sem esquecer a reativação da função original, que deverá preservar-se.

Para tanto, prevê-se a reabilitação da estrutura, e das redes infraestruturais necessárias, a substituição dos tanques de lavagem e a recuperação da fonte no interior do edifício. Acresce, o indispensável arranjo exterior, devendo proceder-se à relocalização dos contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, a criação de um acesso ao edifício ajustado aos requisitos da mobilidade condicionada, e a instalação das redes de iluminação pública e cénica que contribuam para a segurança noturna do espaço e para a sua devida visibilidade.

3.3. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

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

O objetivo desta ação é garantir a manutenção das atividades ativas e incentivar a oferta destas atividades, contribuindo para a qualificação e diversidade dos serviços e, assim, apostar na dinamização económica local que, para efeito, a intervenção de requalificação da Praça Velha tem vindo a fomentar.

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

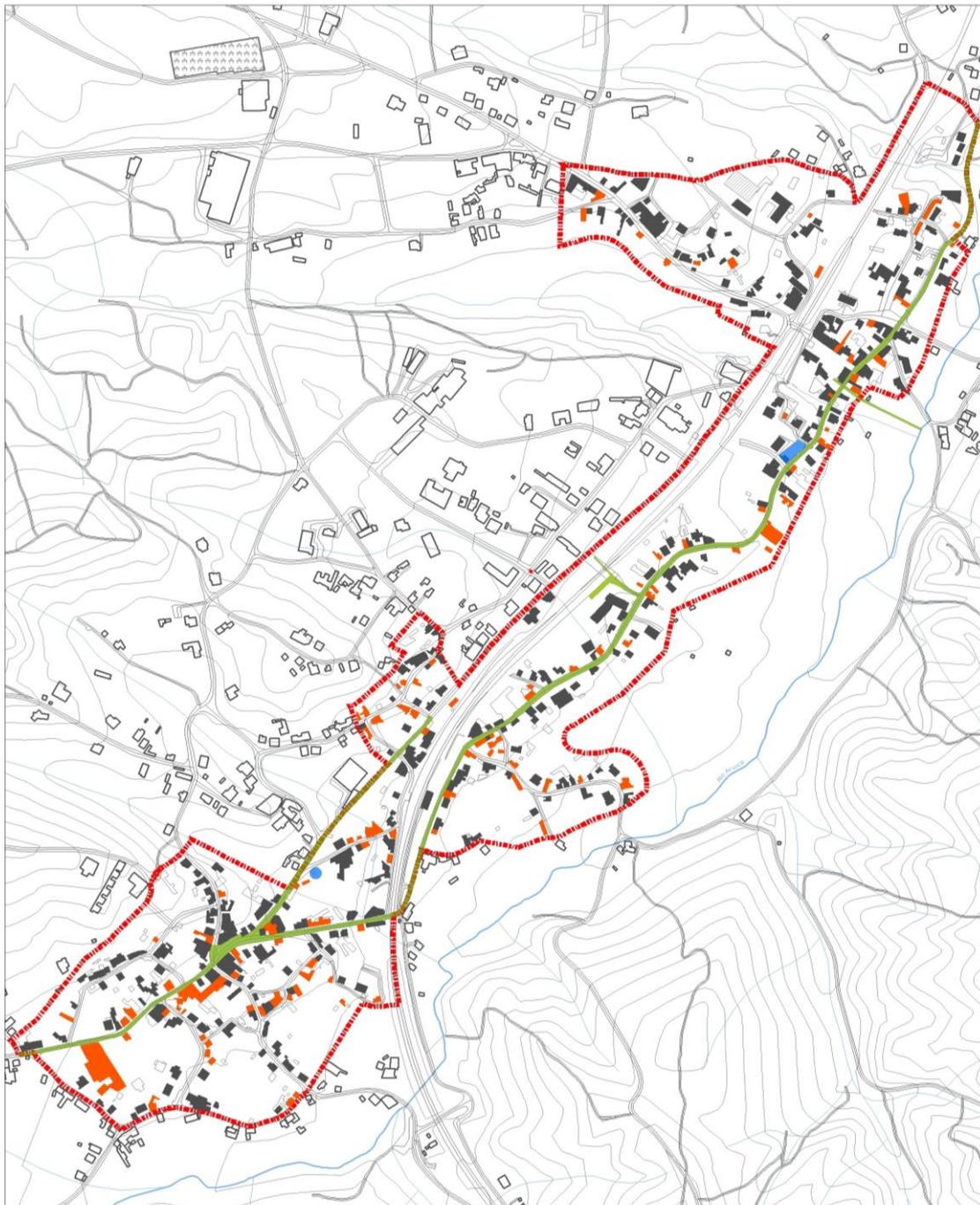
Imagem 33: Praça Velha



Imagem 34: Praça Velha



Imagem 35: Mapa geral das ações



Ações

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



0 25 50 m

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

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

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

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

IV. Energia e Alterações Climáticas: Cidades Inteligentes e Eficientes

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

VI. Redes e Mercados Externos: Competitividade dos territórios urbanos

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

VII. Competitividade e Coesão dos territórios de baixa densidade:

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

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

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

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

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

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

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

monitorização dos respetivos processos, acompanhando os processos não só desde a fase de instrução até à conclusão de execução, também nas fases correntes durante a vigência da operação de reabilitação.

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

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

8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

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

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

IMPOSTOS MUNICIPAIS

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

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

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

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

TAXAS MUNICIPAIS

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

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

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

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

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

Documentação:

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

Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:

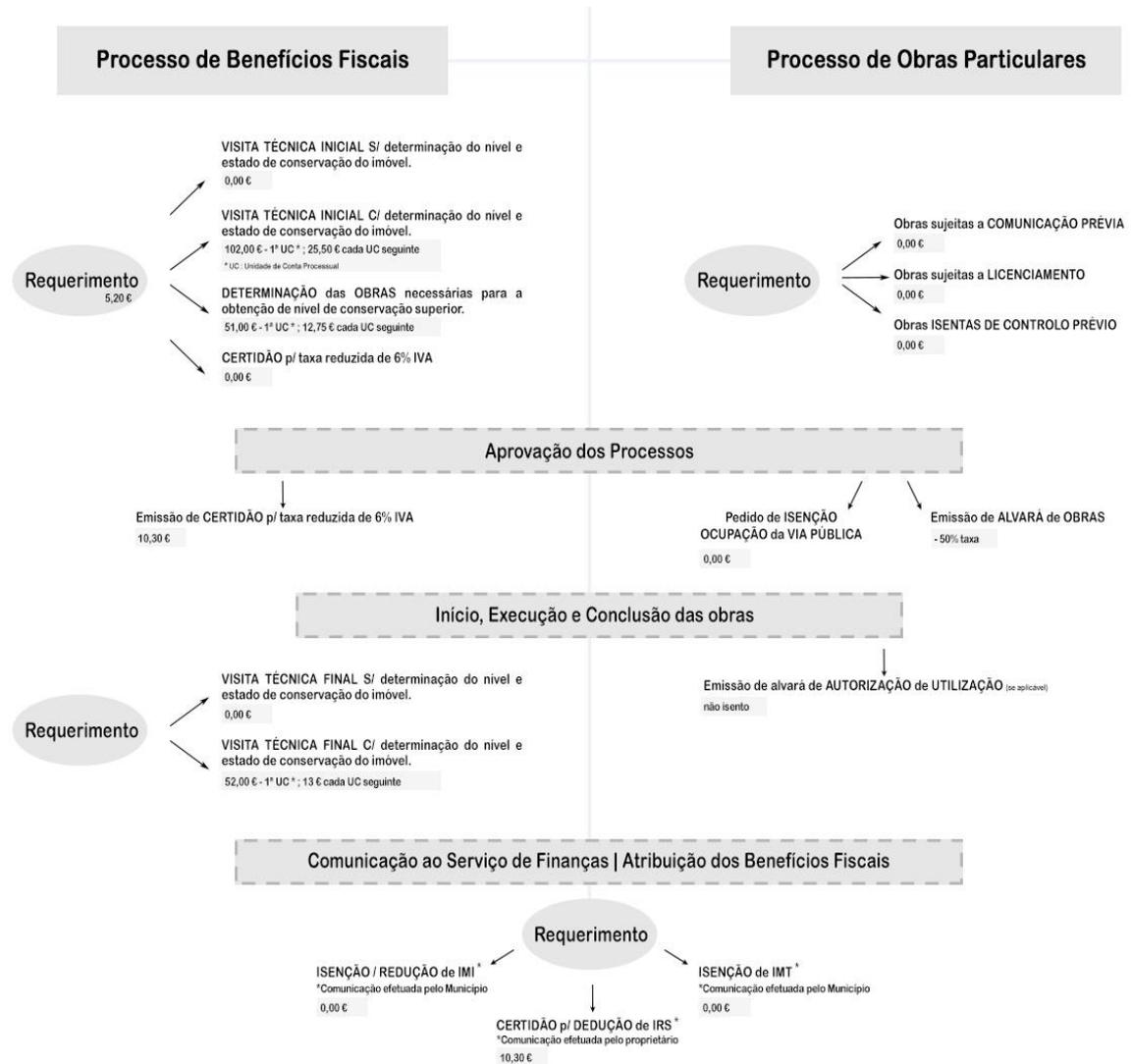
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

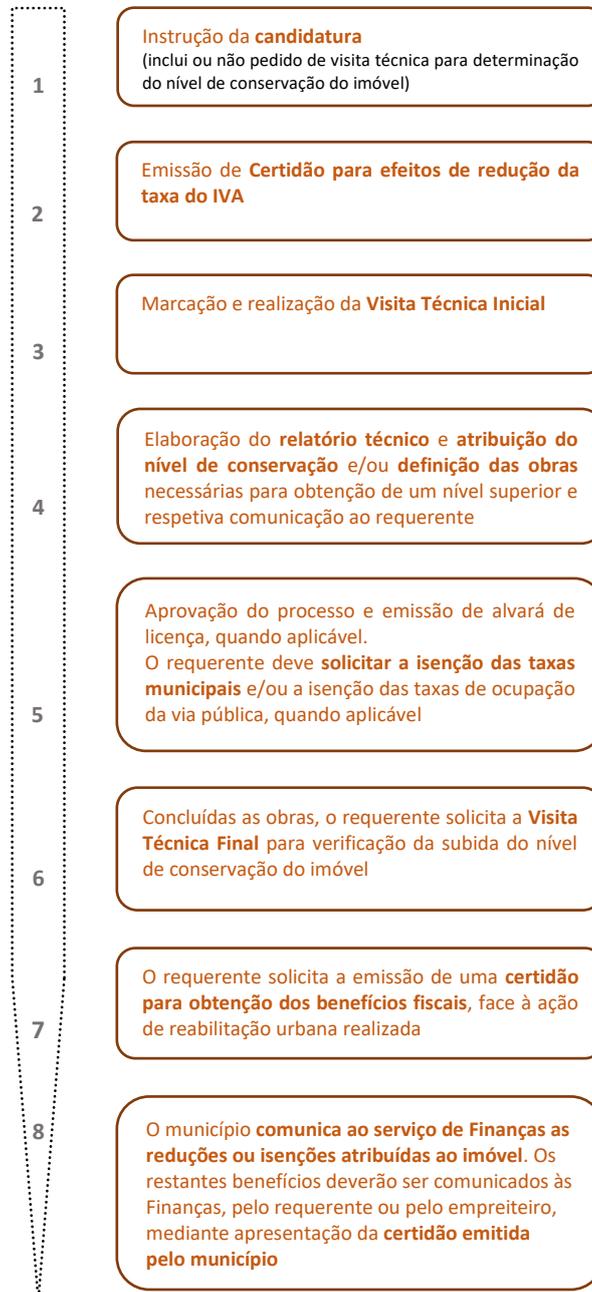
Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

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

FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

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





8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

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

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

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

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

8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO

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

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

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

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

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

1.º DIREITO

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

CASA EFICIENTE 2020

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

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

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

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

FNRE – Fundo nacional de Reabilitação do Edificado

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

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

EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS

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

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

PROGRAMA VALORIZAR

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

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

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

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

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

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

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

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

Intervenções Privadas	Intervenções	Valor Global (estimado)
1. Reabilitação do Parque Edificado	1.1 Reabilitação do Parque Edificado	12.500.000,00 €
	TOTAL GLOBAL (estimado)	12.500.000,00 €

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	2.700.000,00 €	2.700.000,00 €	(a alocar)
	2.2	Percurso pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	2.3	Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento da bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	2.4	Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL		3.100.000,00 €	3.100.000,00 €	-
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.1	Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente	110.000,00 €	110.000,00 €	(a alocar)
	3.2	Reativação e reabilitação do Lavadouro, rua do Regueirinho	15.000,00 €	15.000,00 €	(a alocar)
	3.3	Apoio ao desenvolvimento da economia local	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL		225.000,00 €	225.000,00 €	-
TOTAL GLOBAL (estimado)		3.325.000,00 €	3.325.000,00 €	TOTAL -	

8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Ações / Prazos de execução	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.1 Reabilitação do Parque Edificado											
2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU											
2.2. Percurso pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova											
2.3. Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento da bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria											
Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal											
3.1. Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente											
3.2. Reativação e reabilitação do Lavadouro, rua do Regueirinho											
3.3. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local											

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

IMAGENS

Imagem 1: Largo Engenheiro Guilherme Santos	4
Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo	10
Imagem 3: Praça e Igreja Velha.....	14
Imagem 4: Estação Ferroviária.....	14
Imagem 5: Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze	15
Imagem 6: Rua do Outeiro.....	16
Imagem 7: Rua Principal	16
Imagem 8: Mapa do Sistema Patrimonial	19
Imagem 9: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	23
Imagem 10: Mapa do edificado degradado	30
Imagem 11: Mapa do edificado devoluto	32
Imagem 12: Rua Júlia Conceição Bernardo	33
Imagem 13: Rua do Regueirinho.....	33
Imagem 14: Rua General Humberto Delgado	34
Imagem 15: Rua das Flores	34
Imagem 16: Jardim e parque infantil da antiga Sede da Junta de Freguesia	34
Imagem 17: Imóvel em processo de reabilitação.....	43
Imagem 18: Imóvel reabilitado	43
Imagem 19: Rua Principal	45
Imagem 20: Rua das Cancelas.....	45
Imagem 21: Rua das Flores	45
Imagem 22: Bifurcação da Rua Nova e da Rua Principal	45
Imagem 23: Terreno proposto para a execução do percurso	46
Imagem 24: Terreno proposto para a execução do percurso	46
Imagem 25: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria	47
Imagem 26: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria	47
Imagem 27: Acesso entre a Passagem Superior a Rua Principal	48
Imagem 28: Passagem Superior sobre a Linha do Norte.....	48
Imagem 29: Antiga sede da Junta de Freguesia	49
Imagem 30: Jardim contíguo à antiga sede da Junta de Freguesia	49
Imagem 31: Lavadouro, Rua do Regueirinho	50
Imagem 32: Lavadouro, Rua do Regueirinho	50
Imagem 33: Praça Velha	51
Imagem 34: Praça Velha	51
Imagem 35: Mapa geral das ações.....	52

GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente por faixas etárias.....	24
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas	25
Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos.....	25
Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos	26
Gráfico 5. Época de construção dos edifícios	26
Gráfico 6. Época de construção dos edifícios	27
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios	27
Gráfico 8. Setor de atividade da população residente	28
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente.....	28
Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado	29

ANEXOS

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



 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m


MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU

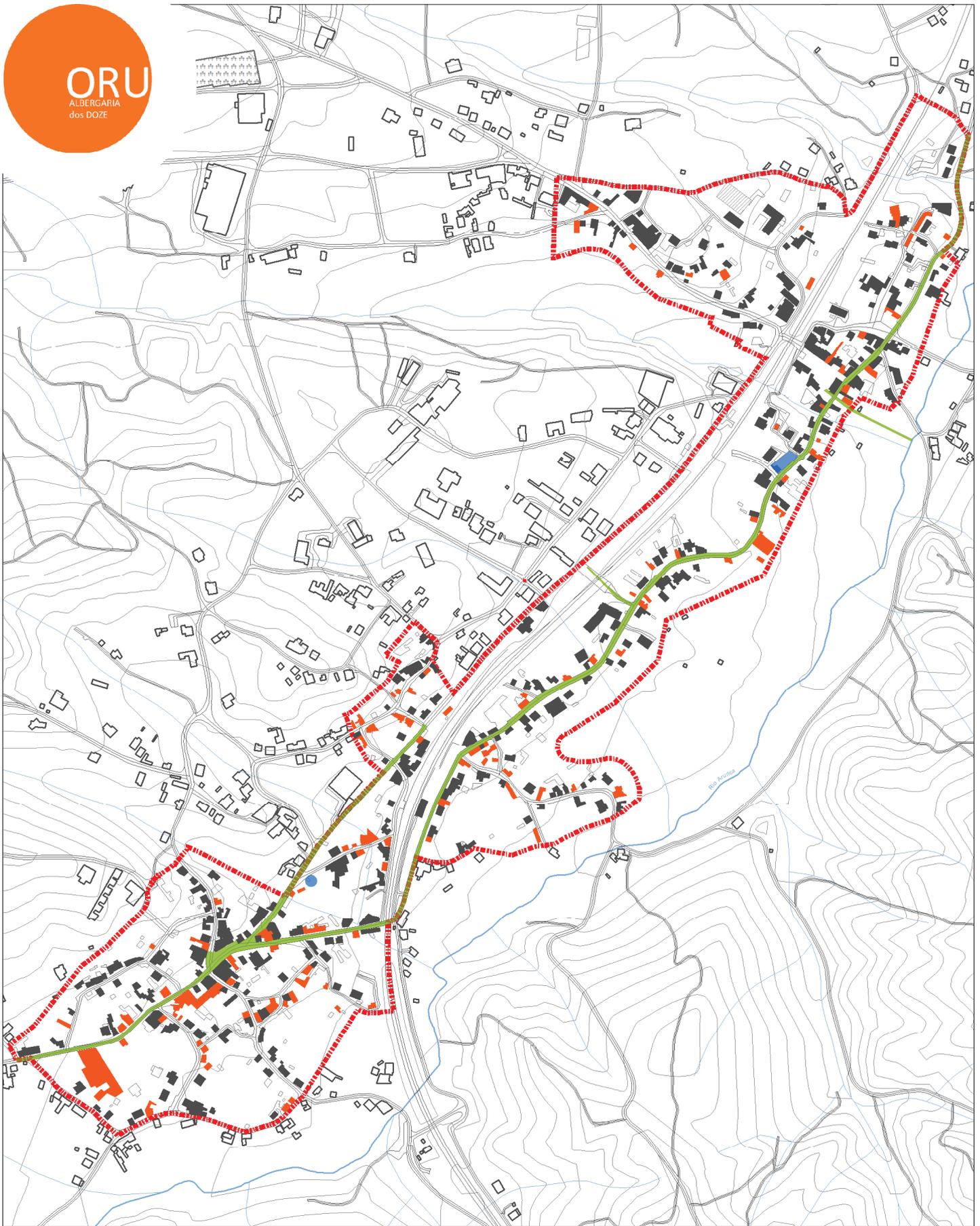


- Imóveis Degradados
- Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
- Imóveis Devolutos

Limite da ARU/ORU



PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS



Ações

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

 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Ação 1.1

Reabilitação do parque edificado

DESCRIÇÃO

Reabilitação do parque edificado, público ou privado em função do estado de conservação, objetivando a salvaguarda equitativa das condições de habitabilidade e a melhoria e modernização do mesmo.

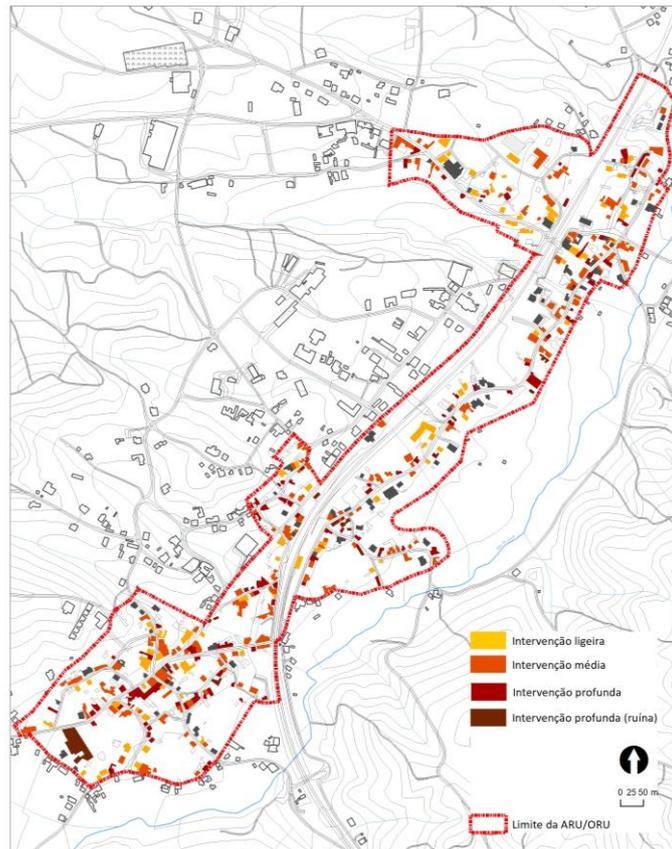
Consideram-se 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

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

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

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

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



Intervenção ligeira (81 edifícios) 13.967m²;
Intervenção média (182 edifícios) 27.223m²;
Intervenção profunda (116 edifícios) 17.524m²;

INDICADORES

Total (379 edifícios) 58.714m²

INVESTIMENTO

12.500.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
PÚBLICOS e PRIVADOS

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
EM CURSO / 2031

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.1

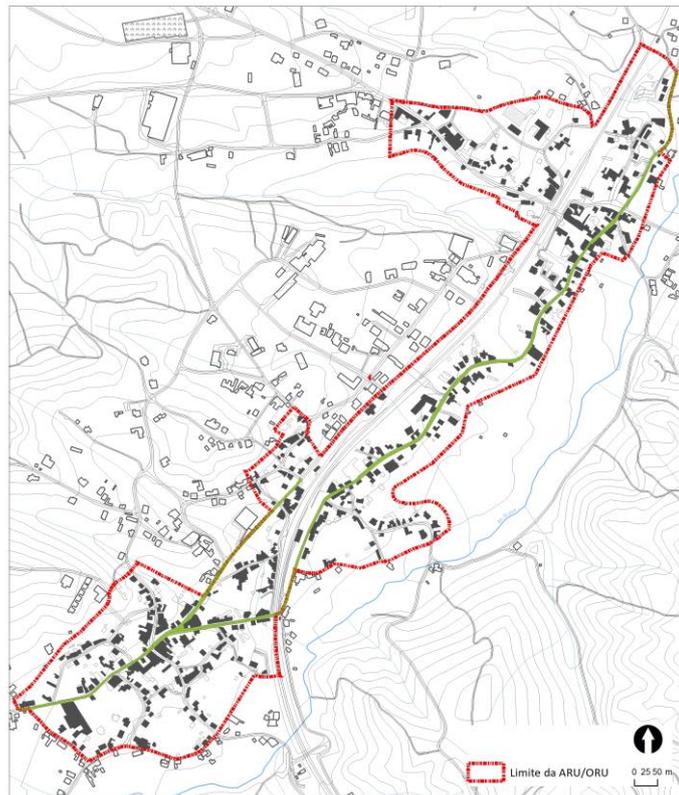
Requalificação dos arruamentos da ARU

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
17.500m²

INVESTIMENTO
2.700.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2027

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

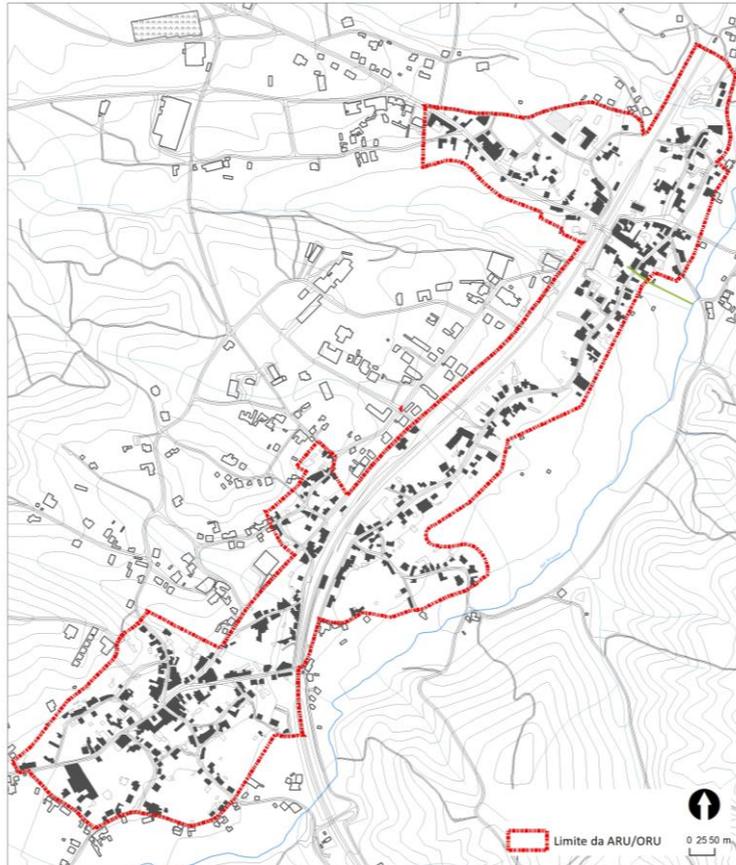
Ação 2.2

Percurso Pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova

DESCRIÇÃO

O objetivo da intervenção pretende resolver a ligação entre a zona da Praça Velha e o rio Arunca, e posteriormente a sua ligação à Variante Nova atualmente em curso, mediante a instalação de um percurso pedonal e ciclável de reduzido impacto ambiental, que deverá funcionar como ponto de atravessamento do aglomerado urbano e de valorização do rio Arunca.

Com esta proposta prevê-se também reintegrar o recurso hídrico como uma componente urbana de referência, de forma a articular a componente verde com as várias zonas de atravessamento e de fruição pedonal já existentes e para o caso, já requalificadas, como a Praça Velha e o Largo Engenheiro Guilherme Santos, tentando-se reduzir o impacto que a Rua Principal implica na vivência do espaço público e, bem assim, nos edifícios envolventes, civis e coletivos, que contribuem para a consolidação histórica e arquitetónica de Albergaria dos Doze. No fundo trata-se de imprimir no curso do Arunca uma possibilidade de estender os espaços verdes ao interior do tecido densamente urbanizado, estimulando a qualidade ambiental, habitacional, e de experiência dos residentes, concertadas numa estratégia de sociabilidade e de ecologia urbana.



INDICADORES
1.000m²

INVESTIMENTO
100.000,00 €

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2026

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.3

Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento na bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria

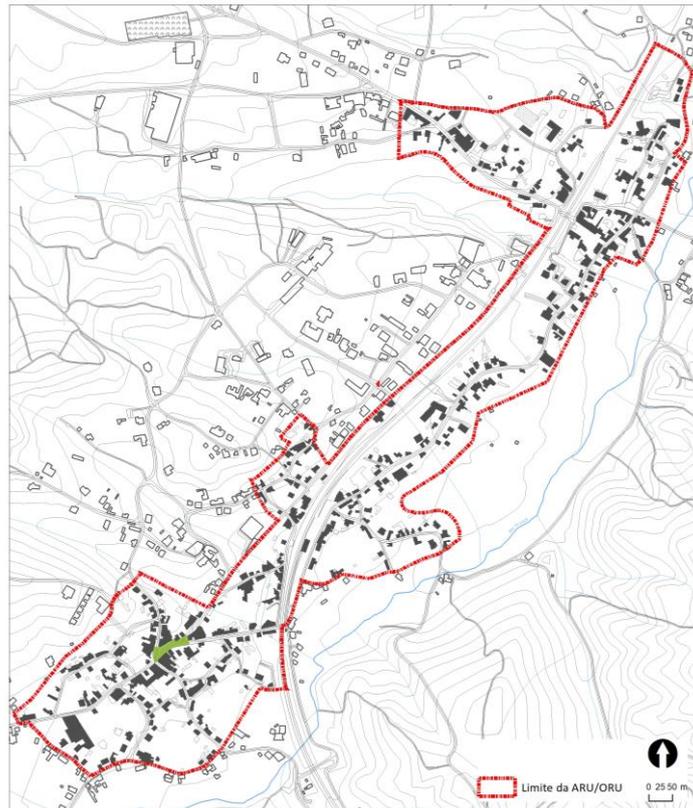
DESCRIÇÃO

A bifurcação das Ruas Nova e Principal, até ao encontro com as Ruas do Guimardo e da Indústria, constitui um alargamento das vias que reforça a centralidade de um dos dois núcleos principais de Albergaria dos Doze. A contiguidade a edifícios de utilidade pública e de pequenos comércios impõe, no entanto, dinâmicas de atravessamento e de paragens de curta duração que constriem o perfil das ruas e a mobilidade de pessoas e veículos.

A presença de imóveis degradados e em particular, a falta de definição do espaço público em contraponto ao rodoviário, descaracteriza a indispensabilidade deste espaço para a funcionalidade da vertente urbana e, bem assim, a consolidação da malha urbana.

Ao momento, as necessidades mais urgentes, além da já referida definição e requalificação dos perfis rodoviários, são a marcação de lugares de estacionamento e a criação de passeios pedonais, essenciais à segurança de transeuntes e utilizadores dos serviços e comércios desta área.

A intervenção propõe a resolução das anomalias identificadas e a inclusão de áreas de estacionamento, reestruturação da rede de iluminação pública, a atualização dos elementos de sinalização vertical e de sinalização horizontal, e a plantação de espécies verdes (árvores ou outras), que possam capacitar a qualidade ambiental onde atualmente não se verifica.



INDICADORES
1.250m²

INVESTIMENTO
200.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2027

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.4

Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal

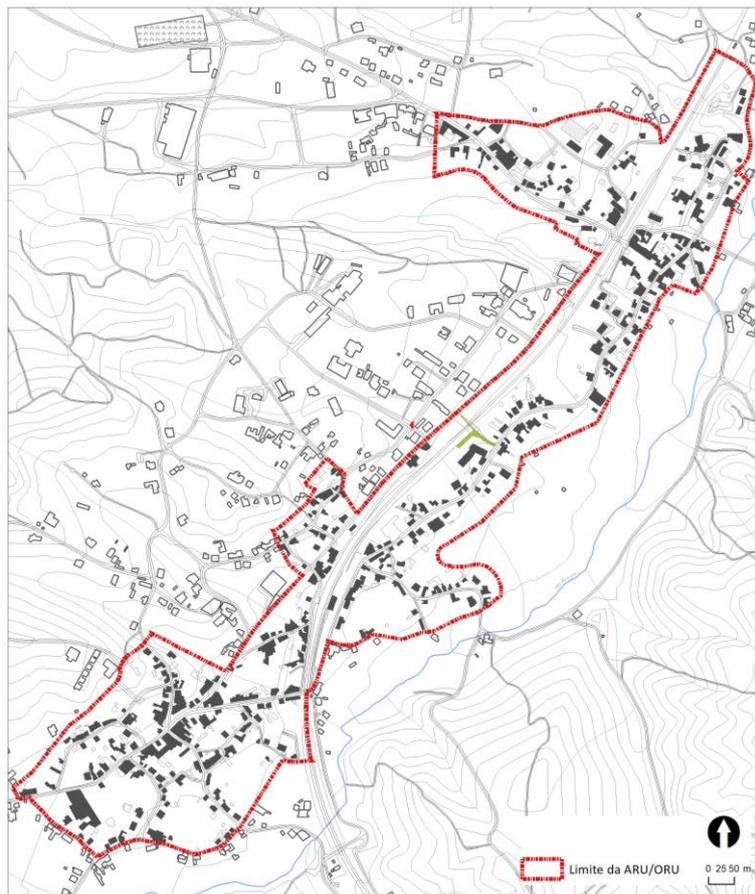
DESCRIÇÃO

A infraestrutura de passagem superior sobre a Linha do Norte consiste num atravessamento fundamental dentro da morfologia urbana de Albergaria dos Doze, uma vez que é o único acesso intermédio de ligação das ruas Principal e Nova.

Atualmente encontra-se integrada nas obras de requalificação urbana operadas na Rua Nova, mas carece do respetivo tratamento na área relativa à rua Principal, confluindo num terreno vacante sem qualquer arranjo urbanístico e pontos direcionais de iluminação pública.

A presente intervenção pretende requalificar a área identificada com as redes de infraestruturas e arranjos urbanísticos indispensáveis à delimitação e formalização de um acesso pedonal e ciclável, ajustado aos requisitos de mobilidade condicionada, e prever a manutenção da segurança da área, de pessoas e bens, nos períodos diurno e noturno.

Prevê-se ainda, a plantação de espécies arbóreas e arbustivas que dignifiquem o espaço público, contribuído para a criação de uma zona não apenas de atravessamento, também de possível usufruto de residentes.



INDICADORES
1.250m²

INVESTIMENTO
100.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2026

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

Ação 3.1

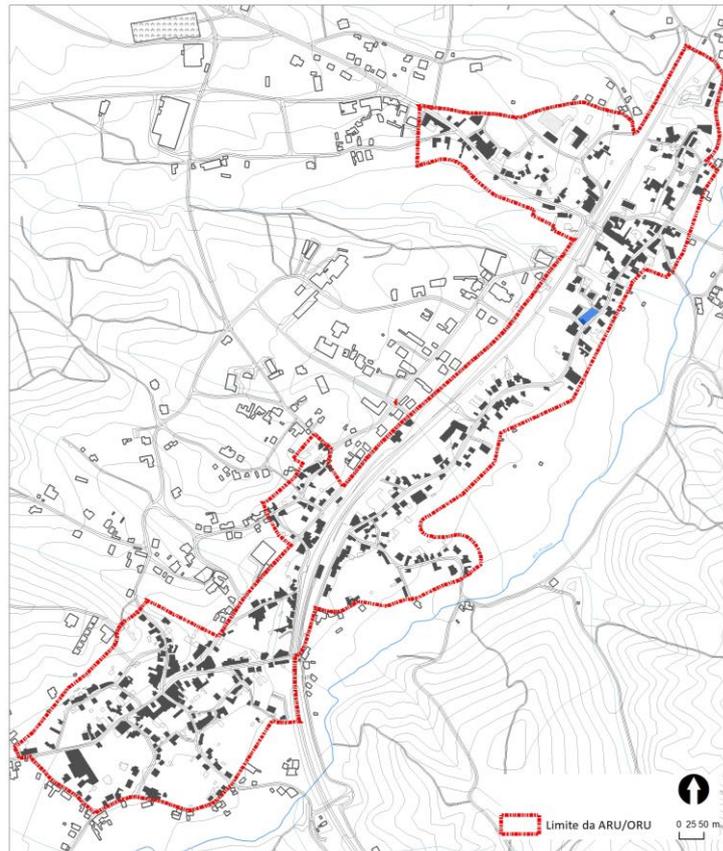
Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente

DESCRIÇÃO

A antiga sede da Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze, o jardim envolvente e o parque infantil atualmente desativado, revelam situações de degradação e abandono. Localizados no interior da malha urbana, representam um “vazio urbano” capacitado para albergar um espaço verde de utilização coletiva de excelência, de reunião de diversas faixas etárias e atividades propícias ao desenvolvimento de laços de associativismo.

A proposta de intervenção objetiva a criação de um “jardim de proximidade”. Pretende-se a reabilitação do edifício para espaço de utilização multiusos, útil para o uso quotidiano de pequenos grupos de pessoas, mas também de apoio logístico a atividades desenvolvidas no jardim contíguo (festas de coletividades, de aniversário, ou outras). Propõe-se a reativação do equipamento infantil, sendo necessário proceder à substituição do equipamento existente, e o tratamento fitossanitário das espécies arbóreas e arbustivas.

A proposta deverá prever a instalação de elementos proteção aos utilizadores quer do jardim, quer do parque infantil, bem como a reestruturação da rede de iluminação pública e a instalação da rede de iluminação para ambiente externo, com vista à segurança do espaço nos períodos noturnos.



INDICADORES
620m²

INVESTIMENTO
110.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2025

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

Ação 3.2

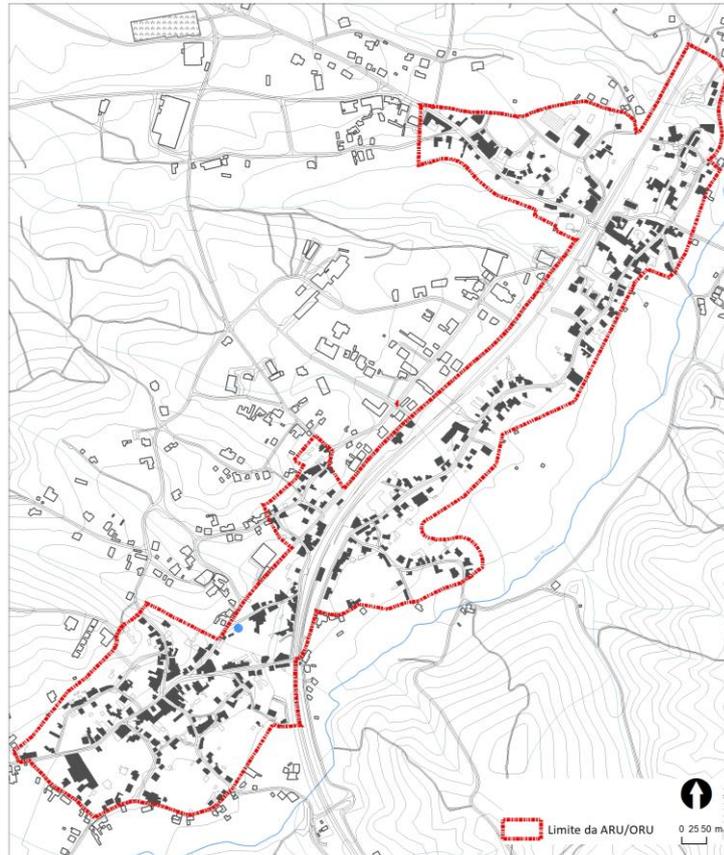
Reativação e reabilitação do Lavadouro, Rua do Regueirinho

DESCRIÇÃO

Um dos equipamentos que outrora desempenhou uma função essencial do quotidiano dos aglomerados urbanos e nas redes de proximidade social, hoje os lavadouros constituem espaços de uso esporádico, quando não mesmo são estruturas obsoletas. No caso específico de Albergaria dos Doze, o lavadouro ocupa um lugar secundário e sem qualquer enquadramento na malha urbana, revelando um estado de conservação sobremaneira degradado, abandonado e desativado.

A proposta visa a reabilitação do equipamento, assumindo-o como um ativo patrimonial locutor das práticas rotineiras e de vizinhança, sem esquecer a reativação da função original, que deverá preservar-se.

Para tanto, prevê-se a reabilitação da estrutura, e das redes infraestruturais necessárias, a substituição dos tanques de lavagem e a recuperação da fonte no interior do edifício. Acresce, o indispensável arranjo exterior, devendo proceder-se à realocação dos contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, a criação de um acesso ao edifício ajustado aos requisitos da mobilidade condicionada, e a instalação das redes de iluminação pública e cénica que contribuam para a segurança noturna do espaço e para a sua devida visibilidade.



INDICADORES
100m2

INVESTIMENTO
15.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2025

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

Ação 3.3

Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

DESCRIÇÃO

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

O objetivo desta ação é garantir a manutenção das atividades ativas e incentivar a oferta destas atividades, contribuindo para a qualificação e diversidade dos serviços e, assim, apostar na dinamização económica local que, para efeito, a intervenção de requalificação da Praça Velha tem vindo a fomentar.

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



INDICADORES

-

INVESTIMENTO

100.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO A DESENVOLVER / 2031