



## MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0010/CMP/21, celebrada em 7 de Maio de 2021 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

### ***Ponto 2.11.3. Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública***

Foi presente à reunião a informação n.º 63/DUP/21, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 30-04-2021, que a seguir se transcreve:

*"Assunto: Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de 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 da Vila do Louriçal, na sua sessão celebrada em 28 de junho de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º10064/2018, de 26 de julho, 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 Urbana da Vila do Louriçal orientada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), 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 (DL80/2015, 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*



## MUNICÍPIO DE POMBAL

*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.

04-05-2021  
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

30-04-2021  
Vereador

(Pedro Murinho - Eng.º)

Sr. Presidente, a ORU da Área Urbana do Louriçal contempla um conjunto de operações que respondem aos objetivos estratégicos definidos na respetiva ARU. Esta Operação de Reabilitação Urbana, procura uma articulação perfeita entre as intervenções de iniciativa pública e de iniciativa privada, realçando a sua complementaridade e a sua operacionalização.

Tem o meu parecer favorável.

Assunto: Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de 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 da Vila do Louriçal, na sua sessão celebrada em 28 de junho de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º10064/2018, de 26 de julho, 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 Urbana da Vila do Louriçal orientada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), 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 (DL80/2015, 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



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

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.

Chefe da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana,

(Sílvia Ferreira - Lic.)



**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO LOURIÇAL**

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA**

## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>1.1 APRESENTAÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>6</b>
<b>1.3 O CASO DA VILA DO LOURIÇAL</b>	<b>8</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO</b>	<b>11</b>
<b>2.1 CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL</b>	<b>11</b>
<b>2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA</b>	<b>13</b>
<b>3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO</b>	<b>14</b>
<b>3.1 HISTÓRIA</b>	<b>14</b>
<b>3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO</b>	<b>16</b>
<b>3.3 VALOR PATRIMONIAL</b>	<b>19</b>
<b>3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS</b>	<b>24</b>
<b>3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>25</b>
<b>4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO</b>	<b>27</b>
<b>4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA</b>	<b>27</b>
<b>4.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO</b>	<b>32</b>
<b>ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>36</b>
<b>5 VISÃO ESTRATÉGICA</b>	<b>40</b>
<b>6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>42</b>
<b>1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b>	<b>42</b>
<b>2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b>	<b>43</b>
<b>3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b>	<b>43</b>



<b>7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS</b>	<b>44</b>
<b>7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES</b>	<b>46</b>
<b>AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b>	<b>47</b>
<b>AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b>	<b>47</b>
<b>AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b>	<b>54</b>
<b>7.2 AÇÕES ESTRUTURANTES EXTERIORES À ORU</b>	<b>59</b>
<b>8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO</b>	<b>61</b>
<b>8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO</b>	<b>61</b>
<b>8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS</b>	<b>64</b>
<b>8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO</b>	<b>69</b>
<b>8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO</b>	<b>70</b>
<b>8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO</b>	<b>75</b>
<b>ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES</b>	<b>76</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>77</b>
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU	
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS	
- PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES	
- FICHAS DOS PROJETOS	

## 1 INTRODUÇÃO

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

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

Imagem 1: Avenida Ernesto Domingues Tavares e Rua Dom João V



### 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 desenvolvidos 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 DA VILA DO LOURIÇAL

No contexto particular da Vila do Louriçal, uma estratégia concertada à regeneração da área central e histórica da vila foi gradualmente ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 23 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 26 de junho de 2018, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 143, Série II, Aviso n.º 10064/2018.

A par da requalificação operada aos espaços públicos de utilização coletiva da Praça Joaquim da Silva Cardoso, e outras de qualificação de arruamentos, bem como as obras de reabilitação e ampliação executadas no edifício da Antiga Escola Primária – atualmente Centro Escolar do Louriçal – e as de reconversão das antigas instalações do Jardim de Infância para o funcionamento do novo Centro de Saúde do Louriçal, o investimento privado na reabilitação de edificações tem vindo a contribuir para a qualificação da imagem urbana, em particular para a coesão arquitetónica do tecido do centro histórico. Mas não só, ainda que de casos mais pontuais se tenham tratado, como a qualificação de arruamentos ou a integração de bolsas de estacionamento.

Atualmente, a Vila do Louriçal apresenta duas realidades urbanas distintas que convivem uma mesma paisagem, nem sempre de forma correlativa. Por um lado, observa-se a implantação de grandes equipamentos de utilização coletiva que apontam uma orientação de evolução do aglomerado urbano e, olhando aos programas funcionais que comportam, direcionados a uma população maioritariamente jovem e dinâmica, que de facto é residente. Veja-se, a título de exemplo, o já mencionado Centro Escolar, ma também o futuro Centro Cultural a ter lugar na reconversão no antigo edifício da EPAC, ainda o Pavilhão Gimnodesportivo e zona de campo de jogos exterior associado.

Por sua vez, o nível do edificado de propriedade privada e de vários espaços públicos e de utilização coletiva, como praças, largos, pequenos terreiros ou até mesmo o Mercado do Peixe, refletem de forma expressiva um centro histórico caracterizado pelo abandono da população, ainda que, salvo algumas exceções verificadas na rua Capitão Cadete e Praça Joaquim da Silva Cardoso, permaneçam comércios e serviços de proximidade que acedem uma regular compacidade quotidiana. Não obstante, é inegável a existência de um parque edificado significativamente degradado e sobretudo devoluto.



De forma reduzida, e algo caricatural, pode dizer-se que o tecido consolidado da Vila do Louriçal se distribui por bolsas não comunicantes, coexistindo bolsas interpoladas de tecido reabilitado numa perspetiva do desenvolvimento urbano, uma bolsa central de edificado com um enorme valor histórico-patrimonial, e bolsas que reúnem a paralisação da densidade demográfica e do urbano, sobretudo quando implantadas no tecido correspondente ao núcleo histórico.

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 da Vila do Louriçal.

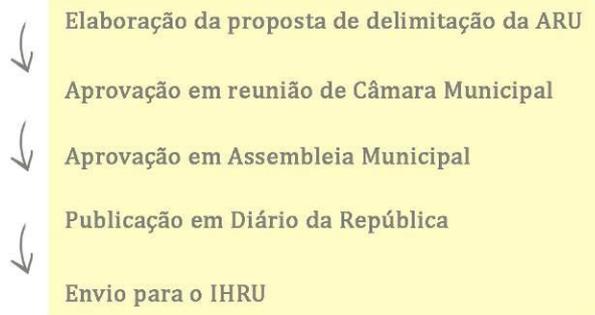
Impõe-se não apenas para cumprimento do disposto no artigo 7.º do RJRU, sobretudo pela possibilidade de dar seguimento à estratégia já em execução e que, como dito anteriormente, a curto-prazo pode vir a perder a expressividade que de forma subtil começa a implicar na paisagem urbana se não forem reunidos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

No imediato, e de forma necessariamente breve trata-se então de cumprir o amadurecimento estratégico em matéria de reabilitação, ultrapassando o plano do edificado e de medidas concentradas a espaços específicos, para compreender a totalidade da área de reabilitação urbana delimitada e reconduzindo-a a uma abordagem coordenada dos aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais. Em bom rigor, trata-se de a longo prazo reativar o potencial urbano e territorial da Vila do Louriçal, procurando que os recursos existentes sejam canalizados para o fortalecimento das necessidades e funções urbanas e atração da população que importa preservar e robustecer.

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

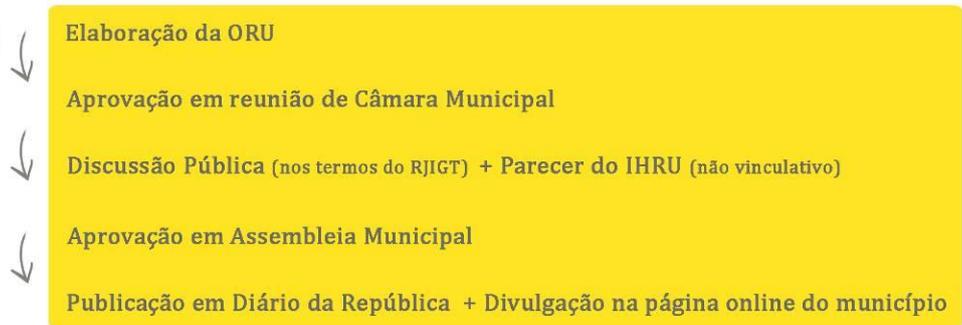
**IMAGEM 1. FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DO PROCESSO**

**FASE 1**



(prazo máximo 3 anos)

**FASE 2**





## 2 ENQUADRAMENTO

### 2.1 CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL

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

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

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

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

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



Em bom rigor, a opção municipal impende no ónus material, não só patrimonial, também o comum, da Vila do Louriçal, as figuras de referência que servirão de pontos de partida à definição dos eixos coordenadores à intervenção a cumprir no longo-prazo, quer no plano das opções de intervenção material, quer no plano das opções de intervenção imaterial.

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

Nesta perspectiva, a operação de reabilitação urbana programada para a Vila do Louriçal conduz-se do interior da ARU, para resolver-se e reforçar-se ao nível interno, a fim de estabelecer pontes de desenvolvimento fundamentais à exequibilidade do programa estratégico e também à revitalização integrada do território.



## 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, ónus, estímulos, de utilidade pública, que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano do Louriçal.

O grande desafio e intenção do município para a ORU da Vila do Louriçal plasma-se na qualificação, promoção e valorização das áreas internas à delimitação da ARU, radicados na leitura contínua e utilitária da totalidade do espaço urbano.

À luz do artigo 20.º do RJRU, a vigência temporal da ORU da Vila do Louriçal 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

A Vila do Louriçal encontra-se localizada na vertente noroeste do concelho de Pombal, constituindo sede de freguesia desde o ano de 1855, após a desintegração da Comarca de Coimbra e a perda da titularidade de concelho a favor de Pombal. Em 1993, Louriçal foi relevado a vila.

Territorialmente, a freguesia da Vila do Louriçal, ou simplesmente Louriçal, constitui o limite concelhio com os de Soure e da Figueira da Foz, beneficiando de boas acessibilidades através da EN237 (desclassificada), da ligação litoral/interior garantida pelo IC8 e, mais recente, da A17 (Autoestrada do Litoral Centro).

Com a origem da instalação humana ainda difusa, admite-se que logo no início da portugalidade os soberanos se deslocavam ao Louriçal pela salubridade do ar e simpatia dos fregueses. E de facto, a documentação permite estabelecer que o couto do Louriçal foi concedido por D. Afonso Henriques ao Convento de Santa Cruz de Coimbra logo em 1166.

Situada numa zona de topografia pouco acidentada, a Vila do Louriçal evidencia uma matriz de ocupação urbana nuclear, contígua à rede hídrica, indispensável à sedimentação da vida humana e da própria prosperidade cerealífera que caracterizou a atividade agrícola e produtiva da vila.

Com foral manuelino atribuído em agosto de 1514, será o período do século XVI a XVIII o de maior desenvolvimento da Vila do Louriçal, feito a par da construção de importantes edificações adequadas à vida concelhia (o Pelourinho, Igreja da Misericórdia, Igreja Matriz, entre outros), e de outras de volumetria mais monumentais, entre as quais é preciso destacar as obras mandadas construir por D. João V, como o Aqueduto ou o Convento do Desagravo do Santíssimo Sacramento. O último veio materializar o Recolhimento das Terceiras, iniciado pela Madre Maria do Lado desde o primeiro terço do século XVII.

Não obstante a localidade ter sofrido sobremaneira com as invasões francesas em pleno século XIX – o que culminou com a extinção do concelho – são as estruturas edificadas entre os séculos XVI e XVIII que hoje continuam a marcar e a consolidar de forma indelével a malha urbana, bem como a constituir-se o ónus identitário da população e, decorrentemente, valência turística.

Não é, de resto, por mero acaso, que os esforços na manutenção e preservação do património imóvel têm sido contínuos. Quer pelas inscrições dos imóveis nos títulos de monumento nacional e de interesse público, também na delimitação de zonas especiais de proteção, ou na requalificação dos espaços públicos envolventes.

Atualmente, além de outros espaços, o centro histórico verifica uma rede de arranjos exteriores e de beneficiação de arruamentos, que incluiu a reabilitação de vias e de pavimentos, áreas de circulação pedonal, praças e largos, atualização da rede de iluminação pública e de mobiliário urbano. São, no entanto, ações convergentes ao raio de visibilidade do Convento, permanecendo outras carências em outros espaços que é necessário colmatar.

Imagem 2: rua Capitão Cadete



Imagem 3: Avenida Ernesto Domingues Tavares



Ainda fruto do visível melhoramento e atualização dos espaços de utilidade pública, são exemplares o projeto entretanto executado para o Centro Escolar do Louriçal e o projeto em via de execução para a transformação do edifício da antiga EPAC no Centro Cultural do Louriçal. Ambos, sob o crédito da reabilitação, balizam a área norte da delimitação da ARU da Vila do Louriçal, funcionando como equipamentos charneira entre o tecido consolidado do aglomerado urbano e uma das áreas de expansão da localidade.

Imagem 4: Centro Escolar do Louriçal



Imagem 5: Antigo edifício da EPAC



### 3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Com uma ocupação urbana de 190,20 hectares, a morfologia da Vila do Louriçal revela uma matriz de povoamento nucleado, desenvolvido em torno da instalação do Convento do Desagravo, que na evolução da ocupação veio a distribuir-se, de forma tentacular, ao longo das ruas Capitão Cadete, da Misericórdia, e Dom João V. Mais tarde, a ocupação urbana foi-se estabelecendo de forma mais dispersa pelas áreas próximas ao núcleo original, ainda que alicerçada a vias de comunicação rodoviária. No entanto, a morfologia da implantação revela uma maior correspondência da habitação às áreas de plantação e cultivo agrícolas – por norma limitadas a tardoz da habitação.

Já sobre uma fase mais recente, é possível distinguir eixos de crescimento cada vez mais exteriores ao espaço central, por regra, dando continuidade ao sistema de ruas que recorta o território da freguesia da Vila do Louriçal.

O centro cívico, porém, conservou a implantação no espaço central da vila, ainda que ocupe uma posição secundária relativamente ao conjunto de património imóvel permanente.

À exceção do conjunto de imóveis classificados, o parque edificado interior à delimitação da ARU é maioritariamente composto por habitações e edifícios de serviços e/ou comércios de pequena dimensão, por norma implantados ao longo dos eixos viários, dispostos em banda ou isolados, com fachada sobre ou viradas para a rua principal, e constituídos por 1 ou 2 pisos, ainda que se verifiquem alguns casos com 3 pisos.

A grande maioria do edificado da Vila do Louriçal tem data de construção superior a 30 anos, apresentando diferentes tipologias e características arquitetónicas, facilmente justificável pelos vários intervalos temporais que respeitam.

Na órbita do conjunto edificado, que constitui os pontos de amarração da área do Centro Histórico, desenvolve-se uma rede de arruamentos de perfil exíguo e um conjunto de espaços de desfogo marcado por praças e largos que na sua maioria atuam como áreas de desfogo, pavimentadas em calçada grossa de vidro.

Praça D. Luís de Meneses, Praça Joaquim da Silva Cardoso, Largo da Matriz, e uma panóplia de edifícios com interesse arquitetónico, urge por uma mudança de paradigma no que respeita o reconhecimento dos recursos patrimoniais e valências programáticas, de forma a trabalhá-

los como peças estratégicas de mobilidade e permanência de residentes e visitantes, essenciais à vitalidade do espaço público.

À exceção da Praça Joaquim da Silva Cardoso, recentemente objeto de requalificação urbana a par da intervenção nas ruas com as quais é confluyente (rua Capitão Cadete, parte da rua Dom João V, da Avenida Ernesto Domingues Tavares e da rua da Misericórdia), o restante arruamento carece de obras de qualificação e de redesenho do perfil adequado aos modos de mobilidade suaves e fluidez rodoviária, à necessária correspondência com os elementos urbanos confinantes e, sobretudo, que potencie uma leitura espacial integrada e abrangente à ARU da Vila do Louriçal.

Mas podem ser elencadas outras carências ao nível do espaço urbano. Veja-se o exemplo da ausência de identificação e sinalização da rota patrimonial interna ao espaço central, também de outras, reservadas a percursos pedonais e ciclo-turísticos externas à delimitação da ARU, como a rota dos Dois Temperos. Ou ainda, o reconhecimento e necessária salvaguarda de uma série de edifícios fundamentais para a caracterização genérica da identidade cultural, arquitetónica e construtiva da Vila do Louriçal, que recaí sobre a identificação de imóveis que não constituem parte do espólio patrimonial atual.

Imagem 6: Antiga Fábrica de Descasque (Av. Ernesto Domingues Tavares)



Imagem 7: Casa-berço Capitão Cadete (rua da Fonte)



Imagem 8: Casa de habitação (rua dos Loureiros)



Imagem 9: Casa de comércio e habitação (Pr. Joaquim da Silva Cardoso)





Aproveitando o enfoque anterior, é urgente admitir a ideia de que os elementos dinamizadores da Vila do Louriçal essenciais para os processos de regeneração urbana e reativação populacional, não se reduzem ao parque histórico-patrimonial. O tecido urbano concentra equipamentos que, de forma isolada ou de forma combinada, limitam espaços de sociabilidade, acolhendo atividades de proximidade social. Distinguem-se o Centro Escolar, o Pavilhão Gimnodesportivo, o edifício multifuncional da Sede da Junta de Freguesia. Não sendo propriamente equipamentos, deve acrescentar-se as infraestruturas que alojam a feira semanal.

Já no quadrante empresarial deve salientar-se a recente constituição da Zona Industrial do Louriçal, resultante de uma operação de loteamento para fins industriais. Localizada a norte do aglomerado urbano, conta com uma série importante de ramificações céleres de acessibilidade.

### 3.3 VALOR PATRIMONIAL

O vínculo conventual estabelecido desde o século XVII é o grande operador das dimensões urbanas e culturais do aglomerado, sendo tão só natural que seja o conjunto de imóveis classificados o volume mais expressivo da malha urbana e o capital histórico do Louriçal, aos quais se associam outros de natureza imaterial.

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.

ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL CLASSIFICADO

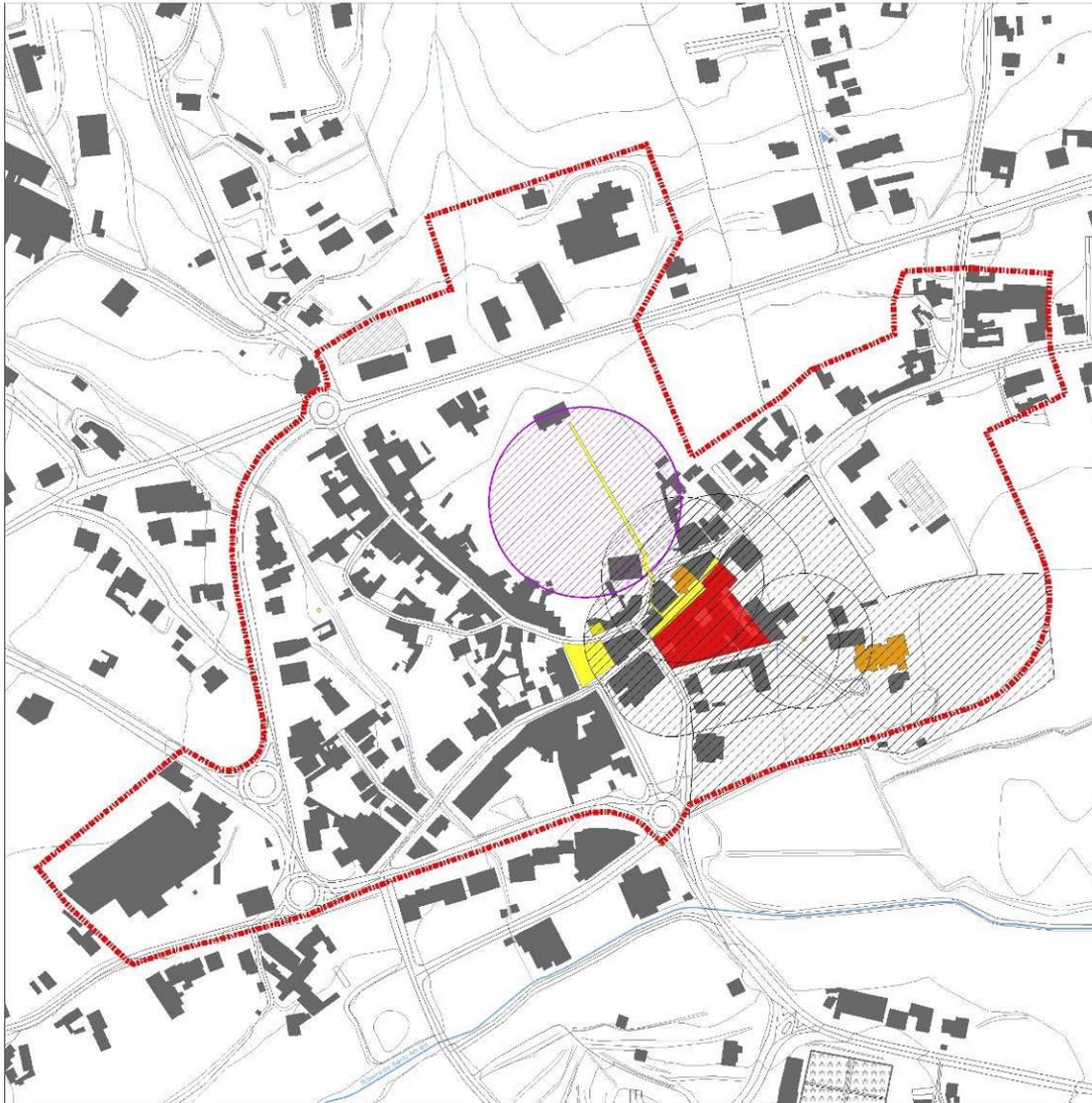
DESIGNAÇÃO	CATEGORIA DE CLASSIFICAÇÃO	REGISTO FOTOGRÁFICO
<p><b>Igreja do Convento do Lourçal (Igreja do Santíssimo Sacramento)</b> (constr. séc. XVII)</p>	<p><b>Monumento Nacional</b> (Decreto n.º 29 604, DG, I Série, n.º 112, de 16-05-1939)</p>	
<p><b>Capela da Misericórdia do Lourçal (Casa do Despacho/Hospital da Misericórdia)</b> (constr. séc. XVIII)</p>	<p><b>Imóvel de Interesse Público</b> (Decreto n.º 47 984, DG, I Série, n.º 233, de 6-10-1967)</p>	
<p><b>Pelourinho do Lourçal</b> (s.d., prob. séc. XVI)</p>	<p><b>Imóvel de Interesse Público</b> (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933)</p>	
<p><b>Igreja Matriz (Igreja de São Tiago)</b> (constr. original XIII – constr. atual XVIII)</p>	<p><b>Monumento de Interesse Público</b> (Portaria n.º 623/2013, DR, 2.ª série, n.º 182, de 20-09-2013)</p>	

ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL REFERENCIADO

<p><b>Aqueduto do Convento do Lourçal</b> (constr. séc. XVIII)</p>	<p>Património Arquitetónico Referenciado</p>	
<p><b>Capela do Recolhimento</b> (constr. séc. XVII)</p>	<p>Património Arquitetónico Referenciado</p>	
<p><b>Conjunto da Praça Joaquim da Silva Cardoso</b> (s.d.)</p>	<p>Património Arquitetónico Referenciado</p>	
<p><b>Conjunto da Rua da Misericórdia</b> (s.d.)</p>	<p>Património Arquitetónico Referenciado</p>	

<p><b>Fonte do Areal</b> (s.d.)</p>	<p>Património Arquitetónico Referenciado</p>	
---	--	--

Imagem 10: Mapa do Sistema Patrimonial



**Património Arquitetónico**

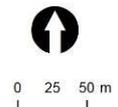
- Monumento Nacional
- Interesse Público
- Referenciado

Zona Especial de Proteção

**Património Arqueológico**

Referenciado

Limite da ARU/ORU





### 3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU da Vila do Louriçal, 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”*. 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, cerceas, entre outros;*
- f) Definir regras e ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros;*
- g) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- h) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- i) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energéticas tanto em edifícios públicos como em edifícios privados;*
- k) Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.”*

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

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



### 3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Ativada pelas intervenções de requalificação urbana do espaço público da área central, de resto, já identificados atrás, e em concordância com os objetivos municipais na prossecução de uma política das cidades mais orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, a delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal já previa e ratificava com a aprovação da ORU em 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal foi aprovada pela Câmara Municipal de Pombal, em junho de 2018, com o intuito de estender os pressupostos de promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado e histórico.

Neste contexto, a delimitação da ARU da Vila do Louriçal abrange cerca de 23,07 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição do *centro histórico*, por conseguinte, integrando o tecido mais antigo do aglomerado, e áreas referentes à localização do centro cívico e dos equipamentos de utilização pública. É sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

A seleção das áreas 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 no núcleo génese da povoação. Cumulativamente, 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 11: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



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



0 30 60 120 Meters

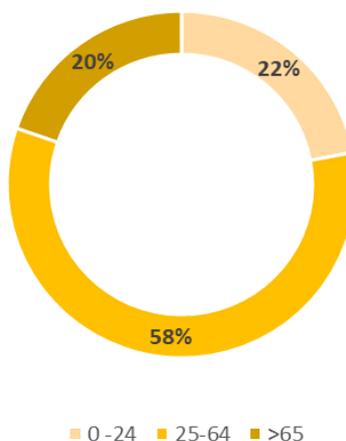
## 4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

### 4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA

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

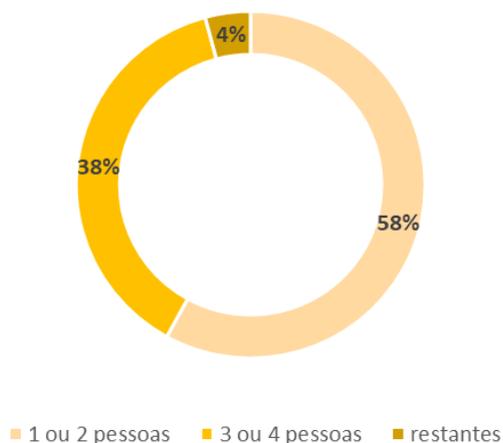
Segundo os CENSOS, em 2011, a população residente era de 304 indivíduos, sendo destes 145 homens e 159 mulheres. Além desta ligeira predominância feminina, de realçar, a população jovem-adulta desta área do território, já que se registavam em 2011, 67 indivíduos residentes com idade entre 0 e 24 anos, 177 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos, e 60 indivíduos residentes com idade superior a 64 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 58% 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 119 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, ainda que afirme a continuidade dos agregados familiares com ascendência.

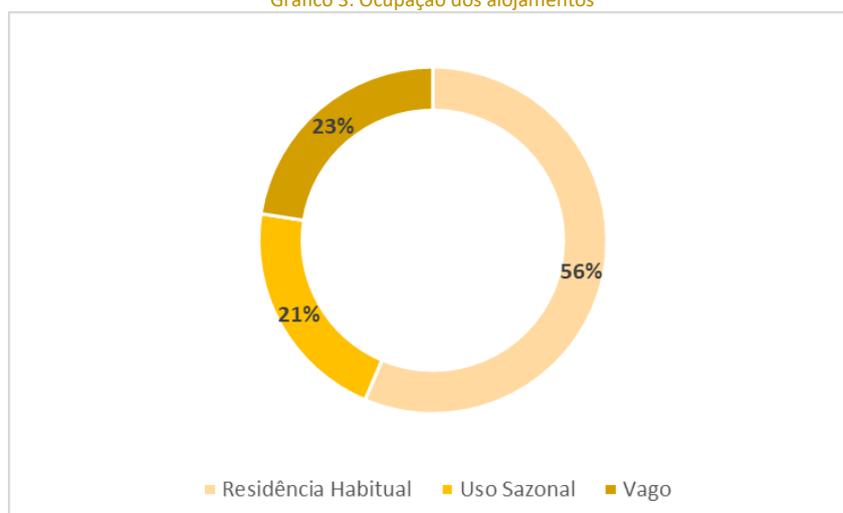
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



Destas famílias, cerca de 36% têm na sua composição pessoas com 65 anos ou mais, e somente 27% de famílias clássicas possuem na sua composição pessoas com menos de 15 anos, reforçando uma vez mais, a existência de uma população equilibrada em termos etários.

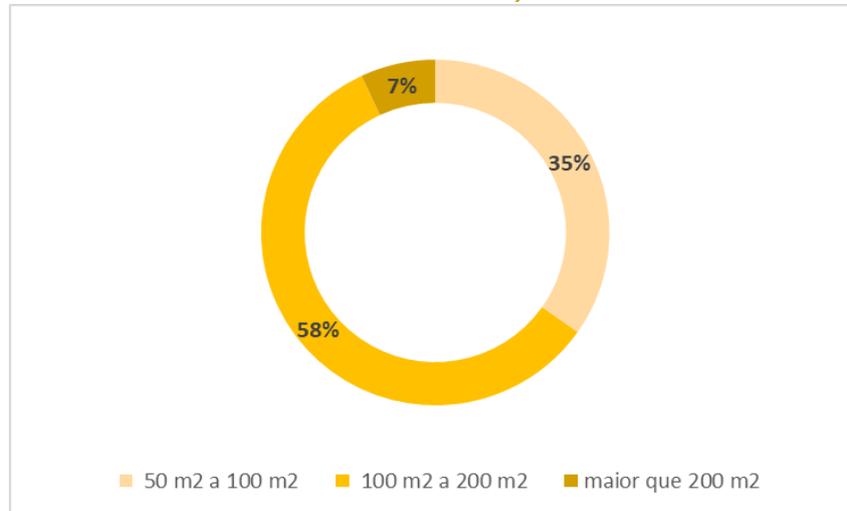
A presente área de intervenção contempla um total de 204 alojamentos. Quanto à forma de ocupação, 56% são alojamentos de residência habitual, 23% são alojamentos vagos e 21% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, ou seja, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo. De realçar, a expressão significativa das percentagens para uso sazonal e desocupação do edificado. Quando lidas em conjunto apontam para um considerável índice de imigração ou abandono temporário nesta zona do território. Porém, deve realçar-se a disponibilidade de alojamentos, cerca de 21%, o que se traduz numa interessante oferta do mercado imobiliário.

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 a 200m<sup>2</sup> (58%) e dos alojamentos com 50 a 100m<sup>2</sup> (35%).

Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos



No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a maioria são de uso habitacional, cerca de 62%, e 38% são edifícios principalmente não residenciais. Pelo que, os edifícios são na sua maioria com 1 ou 2 pisos, cerca de 15% com 3 ou 4 pisos, existindo de forma muito residual edifícios com 5 ou mais pisos.

Relativamente à época de construção dos edifícios, e de acordo com os gráficos seguintes, constata-se um parque edificado antigo, cerca de 75% dos edifícios foram construídos a mais de 30 anos, com as épocas de 1919 a 1945, de 1971 a 1980 e de 1981 a 1990 com maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

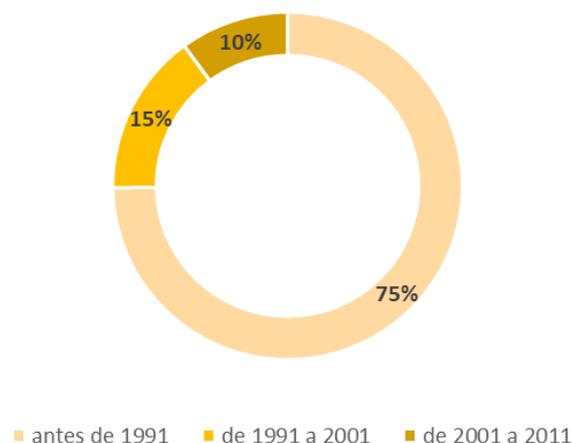
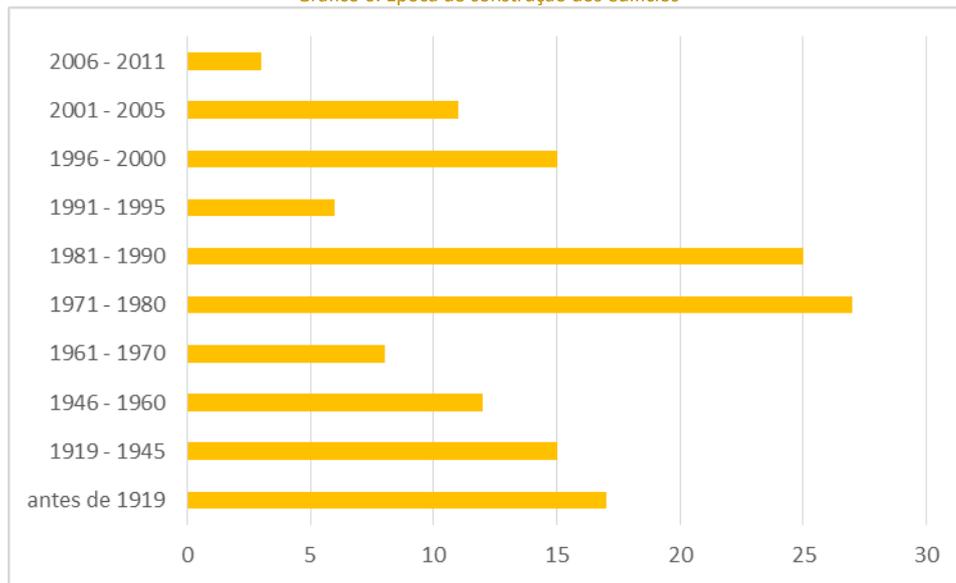


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de paredes de alvenaria com placa (69%). Destaque ainda para índice muito baixo referente a edifícios com diferentes tipos de construção, como a estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta que, de forma oposta, são características das construções da vertente serrana do município (2%).

Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios

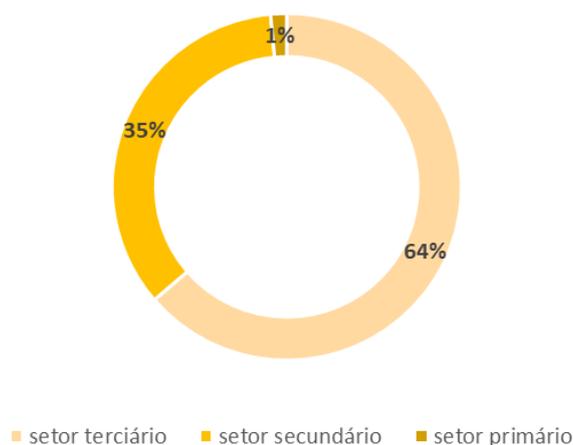


Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica. Segundo os números disponibilizados pelos Censos 2011, na área correspondente à ORU da Vila do Louriçal, é possível proceder à identificação de dinâmicas económicas, e assim efetuar um exercício prospetivo, como definir estratégias de desenvolvimento, com intuito de potenciar o impulso competitivo do Louriçal.

Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 204 indivíduos, 19 desempregados e 64 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa aproximadamente uma taxa de 9,3% no que diz respeito ao desemprego.

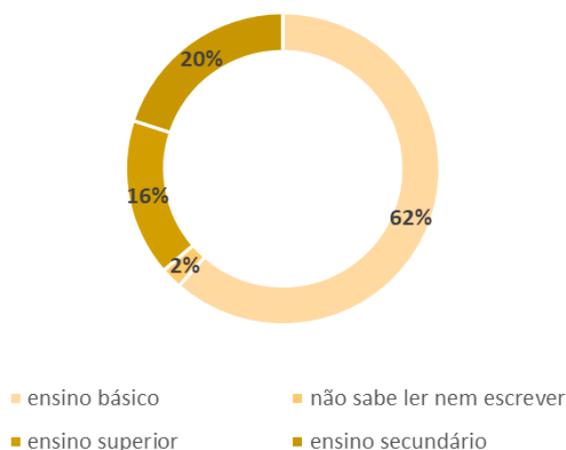
Registava também, 135 indivíduos residentes empregados, sendo que destes 1% trabalhavam no setor primário, 35% no setor secundário e 64% no setor terciário, o que denota uma terciarização da economia.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 2% da população residente analfabeta, 62% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 20% com o ensino secundário realizado, e 16% da população com um curso superior, revelando uma importante taxa de escolaridade, em parte de grau superior, após o ensino básico.

Gráfico 9. Nível de ensino da população residente

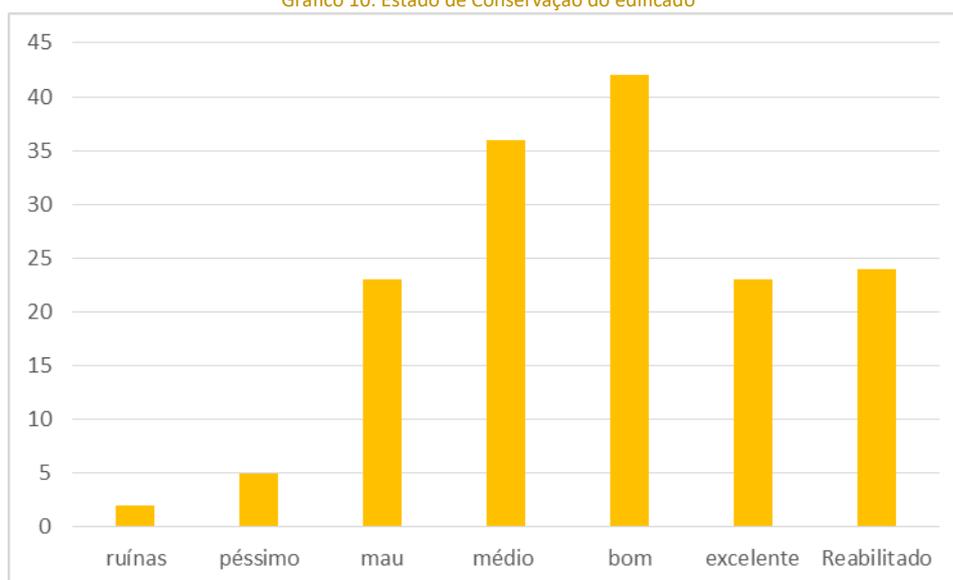


#### 4.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

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 155 edifícios (sem contabilizar anexos).

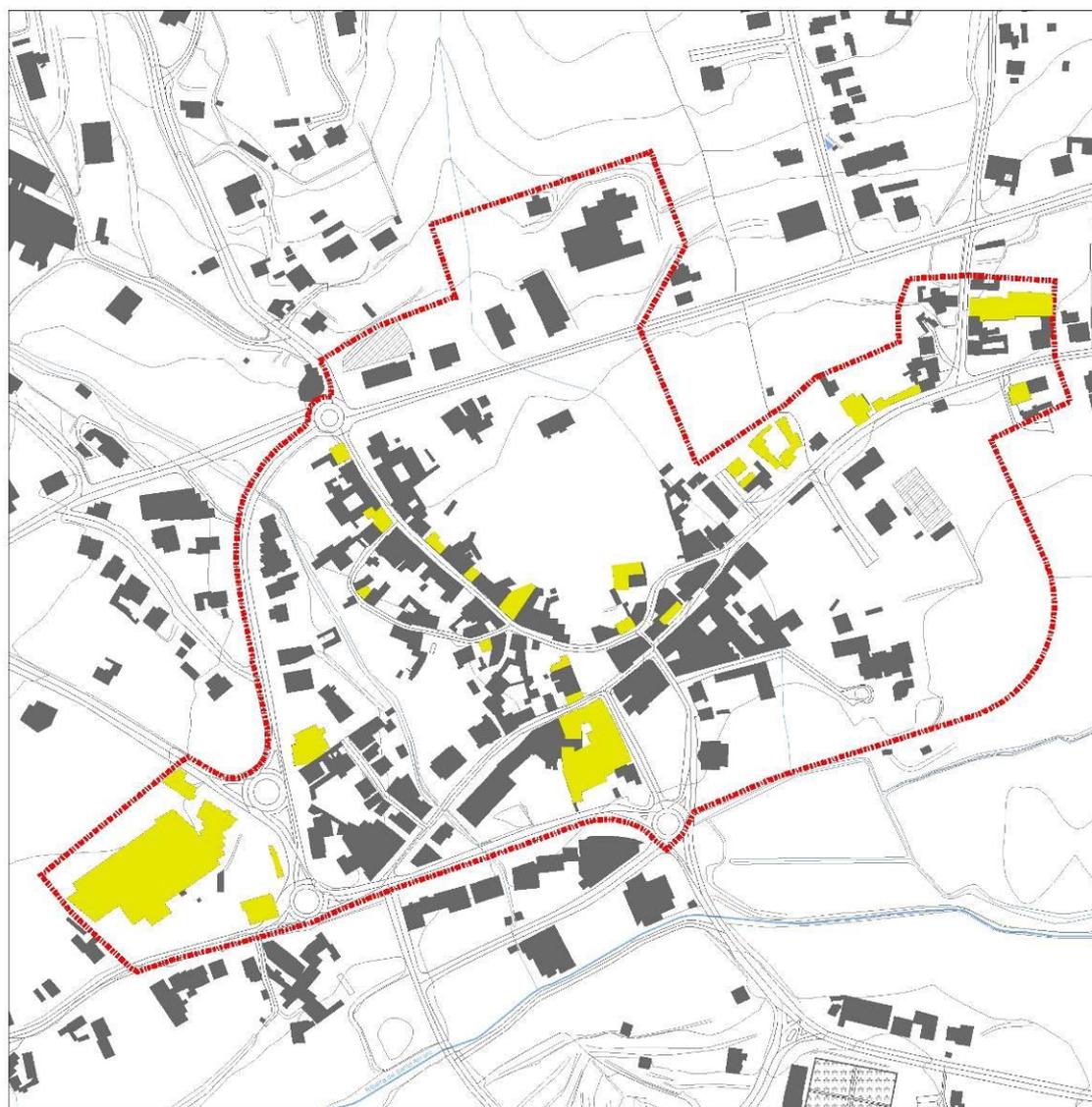
De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 5% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 15% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 20% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que existe aproximadamente 15% 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 bom 27%, 23% num estado de conservação médio e 15 % dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “excelente”.

Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado



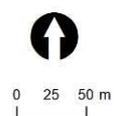
Num universo de 54 edifícios degradados, identificados desde 2018, aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2021, que 2 edifícios encontram-se em ruínas, 5 em estado péssimo de conservação, 23 em estado mau de conservação e 24 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 12: Mapa do edificado degradado



 Limite da ARU/ORU

 Degradado ou em Ruína



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

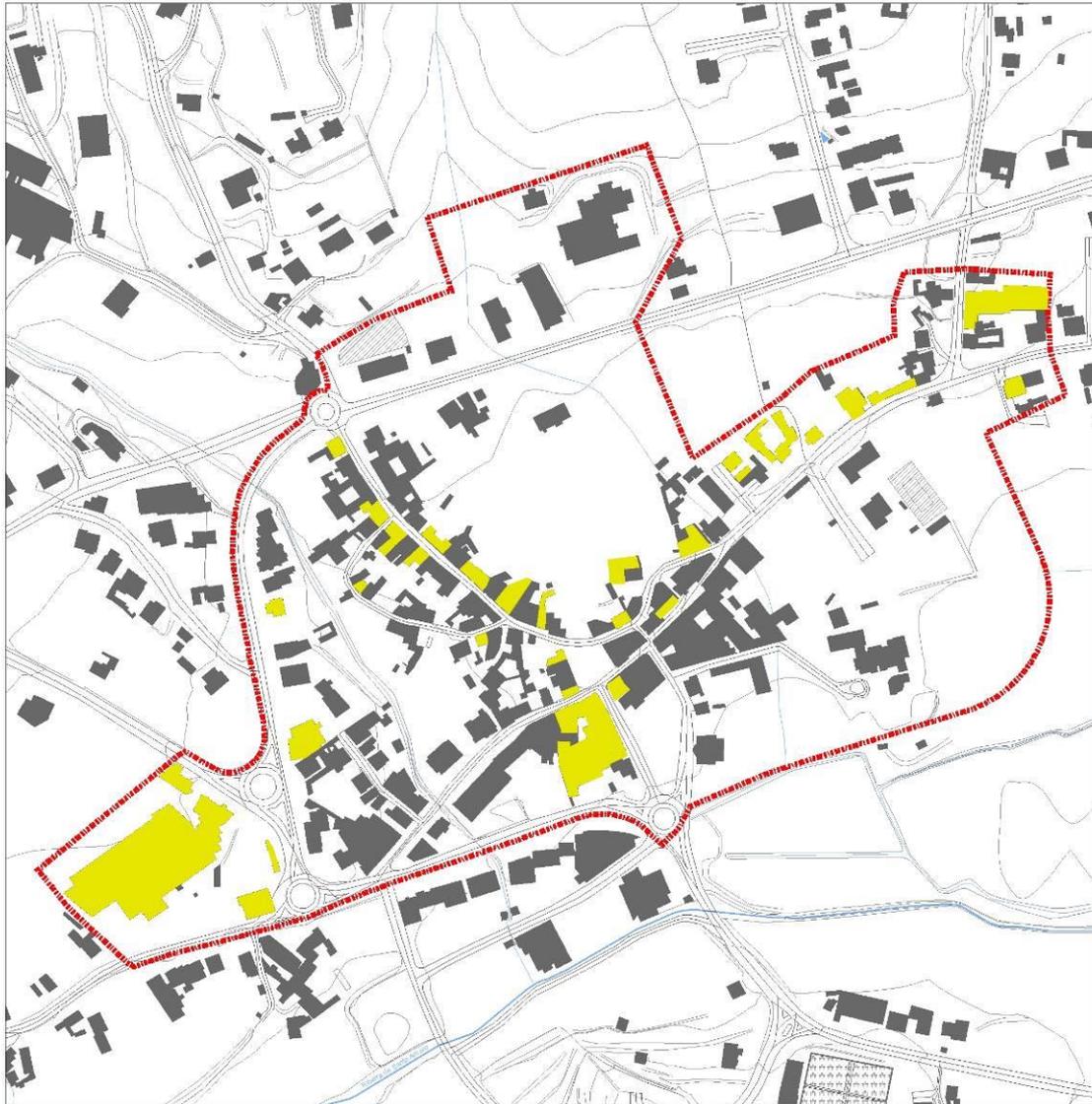
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação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

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

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

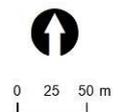
Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 40 devolutos, dos quais 2 em ruínas, 5 em péssimo estado de conservação, 21 em mau estado, 11 em médio e 1 em bom. Pelo que, de realçar, 12 imóveis devolutos que não se encontram num estado degradado.

Imagem 13: Mapa do edificado devoluto



 Limite da ARU/ORU

 Devoluto



## ESPAÇO PÚBLICO

Ainda que o desgaste do espaço público incluso à Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal não seja transversal à dimensão total do espaço, contabilizando-se áreas já sujeitas a obras de requalificação, 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. Por efeito, sobressaem debilidades que explicam o afastamento de residentes e visitantes do pleno usufruto do espaço público.

Imagem 14: rua D. João V e Av. Ernesto Domingues Tavares



Imagem 15: rua do Recolhimento



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 descontinuidade física e formal do tecido urbanizado da Vila do Louriçal, opondo áreas internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, consoante o nível de conservação dos elementos e, decorrente, a capacidade de atratividade e de permanência de residentes, serviços e comércio.

Imagem 16: Praça Joaquim da Silva Cardoso



Imagem 17: rua da Cerca e rua fronteira ao Centro de Saúde



Neste contexto, salvaguardando algumas exceções e que a cada componente do espaço público caberá alguns dos pontos listados infra e não a totalidade, tendo por base o 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, dada a exiguidade da largura dos arruamentos não o permite;
- Desajuste das valas de escoamento gravítico das águas pluviais com os volumes de água conduzidos, potenciando infiltrações e deformações nos pavimentos, áreas de retenção de água estanque, assoreamentos nas vias, patologias de infiltração ascensional nos imóveis imediatos aos arruamentos;
- Desconformidade das valas de escoamento gravítico das águas pluviais com o perfil do arruamento – ausência ou interrupção da vala; abertura de túneis de passagem, exiguidade do canal por estreiteza da via, etc.;
- Desconformidade dos acessos entre os arruamentos e as edificações (fachadas); entre os arruamentos e os acessos a propriedades privadas, nomeadamente quando se registam diferentes cotas de soleira;
- Instalação aérea de componentes das redes infraestruturais de eletricidade e de telecomunicações descaracterizadora;
- Infraestruturas e equipamentos de iluminação pública desatualizadas;
- Ausência de arranjo e de definição urbanísticas dos espaços funcionais (praças, largos, terreiros, escadas públicas);
- Acessibilidade e mobilidade condicionada por obstáculos, por exemplo, estacionamento de veículos na via pública, deformações do pavimento, instalação de postes das redes de eletricidade e telecomunicações;
- Ausência de zonas exclusivas para estacionamento automóvel;
- Ausência de espaços verdes coletivos;
- Mobiliário urbano escasso, deteriorado ou envelhecido;

- Colocação de contentores para recolha de resíduos sólidos urbanos e ecopontos junto às vias públicas sem enquadramento na restante malha urbana;
- Ausência de sinalética de percursos pedonais e ciclo turísticos associados às rotas patrimoniais e aos espaços de identidade que formalizem a articulação histórica do lugar;
- Ausência de zonas de observação e de acesso aos elementos patrimoniais, com exceção da área envolvente à Igreja do Convento;
- Ausência de equipamentos de proteção aos elementos patrimoniais;
- Desarticulação de elementos patrimoniais: não há uma rota definida;
- Ausência de um espaço verde de utilidade coletiva;
- Subvalorização de alguns elementos e/ou componentes patrimoniais ou de interesse coletivo;
- Carência de utilidade social e turística;
- Ausência de articulação com os percursos pedonais e de cicloturismo do Percorso Dois Temperos/Rota dos Arrozais;
- Desclassificação da linha de água;

Imagem 18: rua da Misericórdia



Imagem 19: rua da Misericórdia



Imagem 20: rua Capitão Cadete



Imagem 21: rua capitão Cadete



Imagem 22: N342



Imagem 23: rua D. João V



## 5 VISÃO ESTRATÉGICA

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

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

Relembra-se que as anteriores intervenções de requalificação operadas aos equipamentos públicos coletivos e ao espaço público firmaram 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 do centro cívico focalizado no espaço central da localidade.

Em resultado, e ainda que com um ritmo paulatino, a reabilitação do edificado tem vindo a ganhar expressão, assim como a instalação e permanência de comércio e serviços que conformam uma rede de proximidade, sustentável, e 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 sequencial, e se constitui a abordagem mais sensata, principalmente quando para ela se depende da articulação de diversos agentes e promotores numa mesma gestão integrada.

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

#### REGENERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

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

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

#### MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

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

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

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

## 6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

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

Para tanto, propõe-se a concretização de um programa de execução que corresponderá à realização de objetivos específicos que no final terão um impacto e repercussão direta na concretização de outros objetivos estratégicos, que em boa medida, deles decorrem, como por exemplo, a coesão identitária do espaço e da população, a consolidação das referências culturais e históricas ou a prevenção da desocupação do tecido urbano que, em epílogo, evitarão o enfraquecimento da Vila do Louriçal 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 e sobretudo desocupação, quer pelos de perda 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 e 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 da Vila do Louriçal, procurando que se assuma enquanto espaço multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar e ter uma oferta diversificada de serviços e comércios.

Neste ponto é importante sublinhar que a carga patrimonial arquitetónica e a história da instalação e desenvolvimento do núcleo urbano, desde sempre exerceram um forte poder de atração, particularmente no que ao património cultural e histórico respeita, contribuindo sobremaneira para a manutenção de algumas dinâmicas como os circuitos de visita patrimonial concentrados no espólio conventual.

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 comércios inovadores e de amplitude nacional ou internacional.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Como bastas vezes afirmado ao longo do documento, o desgaste da estrutura espacial da Vila do Louriçal, caracterizada por um espaço público parcialmente qualificado mas obsoleto, espaços verdes escassos e um parque edificado com um número significativo de imóveis degradados e/ ou devolutos, coloca em evidência diversas debilidades que têm implicação na índole populacional e socioeconómica. No entanto, é no visível desgaste que se encontram as qualidades e particularidades que deferem a potencialidade urbana e social do lugar, de resto, constituídas objetivos específicos no capítulo anterior.

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

Assim, antes, ou decorrentes das linhas programáticas estabelecidas com a proposta para a ARU e agora para a operacionalização da ORU, verifica-se existir uma série de abordagens operativas e projetos de execução, já executados, em curso ou ponderados, que reiteram a visão estratégica para a ORU da Vila do Louriçal 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.

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

económicas, na valorização da identidade patrimonial e das dinâmicas turística. No fundo, uma estratégia que assuma um papel proactivo na coesão da imagem urbana.

#### ELENCO DE PRIORIDADES

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

## 7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES

A tradução das prioridades elencadas atrás em material operacional no âmbito do programa estratégico da ORU da Vila do Louriçal 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 do Louriçal veio colocar em evidência a necessidade efetiva de pensar e executar as ações estruturantes articuladas num plano geral, pois tratam-se de ações que dependem e recorrem umas das outras para uma operatividade interveniente na regeneração do espaço urbano de forma holística. Por esse motivo, complementar ao programa estratégico da ORU dá-se conta em subcapítulo próprio de outras ações, também estruturantes, mas ponderadas desenvolver em áreas exteriores à delimitação da ARU. De forma efetiva, o desenvolvimento integrado da morfologia e das funcionalidades urbanas dependem da boa correspondência e complementaridade das diversas partes que as conformam.

<p style="text-align: center;"><b>ACÇÃO 1.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ACÇÃO 2.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</b></p> <p><b>2.1. Requalificação do espaço público</b></p> <p><b>2.2. Requalificação da Praça D. Luís de Meneses</b></p> <p><b>2.3. Execução do Parque Verde</b></p> <p><b>2.4. Criação da Bolsa de Estacionamento Periférica</b></p> <p><b>2.5. Refuncionalização do Mercado do Peixe</b></p> <p><b>2.6. Execução do Parque Radical</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ACÇÃO 3.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</b></p> <p><b>3.1. Sinalização da Fonte do Areal</b></p> <p><b>3.2. Limpeza e Beneficiação do corredor hídrico</b></p> <p><b>3.3. Definição do Circuito Patrimonial</b></p> <p><b>3.4. Requalificação da Mãe-de-Água e da Casa da Mina</b></p> <p><b>3.5. Apoio ao desenvolvimento da economia local</b></p>
--	---	--

## AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 24: Imóvel em processo de reabilitação



Imagem 25: 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 deste projeto, argumentado pelo 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 DO ESPAÇO PÚBLICO

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

e funcionais, à data em grande parte já positivamente intervencionados, ainda necessitados de ações de limpeza e de conservação do mobiliário urbano público.

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. Também, na ótica dos espaços públicos de utilização coletiva, a criação de espaços de fruição e de observação, essenciais para a exploração e valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais detêm um forte valor histórico e patrimonial.

A tudo isto acresce a possibilidade destas 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 ao esvaziamento demográfico que atualmente pautam a urbanidade e edificado do Lourçal.

Para tanto, a intervenção prevê uma monitorização ativa e constante, atenta e adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, devendo, no entanto, 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;
- Substituição e ajuste das caldeiras arbóreas e integração com as restantes componentes de definição do espaço público (ex. pavimentos, bancos, linhas de mobilidade);

## 2.2. REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA D. LUÍS DE MENESES

Imagem 26: Praça D. Luís de Meneses



Imagem 27: Praça D. Luís de Meneses



A localização da praça, no acesso principal da Vila do Louriçal, mantém uma estrita relação com todo o sistema patrimonial que compõe o centro histórico, bem como com o tecido urbano consolidado e demais espaços de interesse coletivos.

Há ainda a assinalar a proximidade à zona de funcionamento da Feira Semanal e a ligação aos eixos de mobilidade em direção ao futuro Parque Verde do Louriçal – a localizar nos terrenos anexos ao Aqueduto – e a equipamentos como a Junta de Freguesia ou o Pavilhão Gimnodesportivo. Também, e já numa escala visual, as correspondências que mantém com as estruturas da Igreja Matriz e a Capela de Santo António.

Trata-se portanto, de uma componente urbanisticamente essencial e que atua, ou assim era expectável, como uma “porta de entrada” à Vila do Louriçal.

Ao momento encontra-se em desenvolvimento um projeto de execução que objetiva cumprir com uma solução equilibrada entre intervenções de alteração e de arranjos urbanísticos, com vista à valorização do espaço público coletivo, estendendo-se à qualificação dos arruamentos confinantes (Avenida Ernesto Domingues Tavares e rua Me. Maria do Lado).

O objetivo é a criação de um espaço de acolhimento e de representatividade local, com uma vertente de lazer e sobretudo de estar, previsto para a utilidade da população residente e da população visitante, considerando as diversas faixas etárias.

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

### 2.3. EXECUÇÃO DO PARQUE VERDE

Imagem 28: Vista do Aqueduto para o terreno do futuro Parque Verde



Imagem 29: Terreno do futuro Parque Verde



A efetiva necessidade de um espaço público verde de utilização coletiva reitera a prioridade de uma ação concertada à criação do Parque Verde, atualmente já em fase de projeto de execução. O principal objetivo é a definição de um espaço de acolhimento e reunião, com uma forte vertente de área verde, de lazer e de recreio, calculado para o usufruto da população residente, nas suas diversas faixas etárias.

Localizado na envolvente de um dos mais significativos elementos patrimoniais da Vila do Louriçal, o Aqueduto, a execução do Parque Verde consente a promoção de um vazio urbano num espaço fundamental à vida e à estrutura urbanas, possibilitando a concretização de um conjunto de articulações espaciais há algum tempo ponderadas. Como por exemplo, a relação das várias infraestruturas e equipamentos de lazer e de atividades desportivas concentradas junto ao Pavilhão Gimnodesportivo, ao momento sem uma clara relação urbana com equipamentos como o Centro Escolar. A instalação do Parque Verde, intermédia à malha urbana, traduz-se assim na oportunidade de firmar rotas essencialmente pedestres, cuja comunicação contínua acabará por assegurar a interdependência de diversos espaços e pontos urbanos do Louriçal.

De maneira similar, mas já no que diz respeito aos equipamentos com interesse coletivo, patrimonial e/ou turístico, o Parque Verde poderá atuar como um espaço de expansão complementar a cada um destes equipamentos, resolvendo a ausência de espaços de repouso e de acolhimento exterior, ao mesmo tempo que afirma as relações visuais e de mobilidade, até à data truncadas pelo troço da N342 e pelas fachadas da rua do Castelo e do complexo conventual. Em todo o caso, trata-se de uma intervenção que visa o estímulo da qualidade ambiental, também habitacional, e de experiência turística, de forma a ajustar uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbanas.

## 2.4. CRIAÇÃO DA BOLSA DE ESTACIONAMENTO PERIFÉRICA

Imagem 30: Av. Ernesto Domingues Tavares



Imagem 31: rua Capitão Cadete



O congestionamento da mobilidade rodoviária no acesso ao centro histórico da Vila do Louriçal, em particular na rua Me. Maria do Lado e na Avenida Ernesto Domingues Tavares, por estacionamento indevidos, bem como no restante sistema de arruamentos interno ao dito centro histórico, já só por si de perfis exíguos que não comportam a marcação de lugares de estacionamento e em alguns casos obrigou à regulamentação de tempo de paragem, dita a necessidade da acomodação de uma bolsa de estacionamento periférica, capaz de absorver a lotação que o centro histórico ao momento não comporta.

No seguimento, a presente ação prevê o desenvolvimento de uma bolsa de estacionamento complementar aos estacionamentos existentes no interior da delimitação da ARU e aos fluxos rodoviários do centro histórico, que prevê minimizar a obstrução dos espaços de circulação rodoviária, potenciar a circulação pedonal e, por efeito, agir na salvaguarda do edificado e dos elementos patrimoniais e/ou construtivos, diariamente expostos às emissões de carbono.

Ainda que existam já áreas para estacionamento devidamente definidas quer nos arruamentos do tecido consolidado, quer no plano da rua da Ribeira da Nora, na ótica do utilizador-residente, em particular do centro histórico, a proposta para a bolsa de estacionamento pretende assegurar uma localização e articulação mais próxima e imediata ao parque edificado habitacional central, admitindo o fácil acesso de residentes e comerciantes, ao mesmo tempo que permitirá acondicionar a circulação intralocalidade a estilos de mobilidade cada vez mais suaves e mais adequados à valorização e carácter histórico desta zona da Vila do Louriçal.

## 2.5. REFUNCIONALIZAÇÃO DO MERCADO DO PEIXE

Imagem 32: Mercado do Peixe



Imagem 33: Mercado do Peixe



A desatualização funcional do equipamento do Mercado do peixe, contribui para uma monofuncionalidade, de utilidade sazonal e atualmente dependente da realização da Feira do Louriçal. Acresce a esta condição, o estado de conservação debilitado da construção, e das construções anexas, bem como o do espaço envolvente, e a sua desarticulação com o tecido urbano do Louriçal.

Neste sentido, o Mercado do Peixe é uma estrutura que acaba por estar em segundo plano no âmbito dos circuitos comerciais ao ar livre e omitida do espaço central.

Esta ação visa a reativação e atualização da estrutura, objetivando a capacitação multifuncional, e assim competência para o desenvolvimento de outras ofertas de serviço que permitam a aposta na dinamização económica local, cultural e/ou social.

Complementar, a qualificação do espaço público envolvente deverá ponderá-lo como um ponto de confluência e de coesão da malha urbana, admitindo a integração deste equipamento na rota patrimonial interna ao tecido consolidado, e assim reforçar a sua utilidade para o funcionamento dos fluxos de mobilidade e de exploração do urbano, contribuindo para a divulgação da história e das valências do Louriçal, extra património histórico. Para todo o caso, o equipamento do Mercado do Peixe é um elemento arquitetónico referencial, essencial para a preservação de costumes sociais que resultam de práticas tradicionais de comércio e de agricultura de subsistência.



## 2.6. EXECUÇÃO DO PARQUE RADICAL

Em adição às recentes obras de construção do Pavilhão Gimnodesportivo e Campo Polidesportivo anexo, propõe-se a criação de um Parque Radical, direcionado à prática das modalidades de *Skate* e de *BMX Freestyle*.

Ambos os desportos contabilizam um forte conjunto de adepto, maioritariamente composto pelas faixas etárias jovens que, inclusive ao momento se desloca a outras localidades para a prática das modalidades. Este argumento é, só por si, válido para a execução do presente projeto. Mas há a acrescentar a indispensável necessidade de garantir a criação de espaços de atração e fixação populacional, em particular num centro urbano com índices de desocupação do edificado contrastante com os da população residente jovem e ativa.

A instalação deste tipo de equipamento gera fluxos de mobilidade intra e inter urbanos, que se traduzem numa vivência quotidiana do espaço, gerando outras dinâmicas, também, por exemplo, ao nível da oferta de serviços e de comércio locais.

Acresce a possibilidade de, a longo prazo, vir a reunir-se um número significativo de participantes que por um lado contribuam para a formação de coletividades, por outro possam vir a especializar-se, alavancando a inserção da Vila do Lourical nos circuitos de competição, o que no limite, se traduzirá numa série de ofertas que ao momento o lugar não tem e, em bom rigor, não se realizam por inexistência de equipamentos adequados.

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

#### 3.1. SINALIZAÇÃO DA FONTE DO AREAL

Imagem 34: Fonte do Areal



Imagem 35: Fonte do Areal



Objeto recente de obras de beneficiação, a Fonte do Areal constitui um elemento diferenciador na malha urbana, proporcionando a ligação da Vila do Louriçal com os recursos hídricos que a caracterizam, em pleno tecido consolidado da delimitação da ARU.

Envolvido por um espaço público que relembra a definição dos jardins de bairro, de natureza mais intimista, a fonte possibilita a instalação de um ponto de encontro complementar ao circuito patrimonial intralocalidade. Para além da sua reinserção patrimonial, que em todo o caso as obras de beneficiação apontam ser já uma intenção prévia, deverá ponderar-se a recuperação da interligação com o curso do ribeiro ao qual se sobrepõe, ao momento desclassificado.

Esta ação visa promover a usufruição da fonte, explorando valências sem o desvirtuamento das originais, que conserva. Para tanto, propõe-se a limpeza e o tratamento do mobiliário urbano existente, e a instalação de pontos de iluminação cénica que reenquadrem a presença do equipamento na paisagem urbana noturna, à semelhança do que é já feito com outros elementos patrimoniais. Iluminação que, por efeito, atuará como elemento de proteção contra possíveis atos de vandalismo.

A presente ação propõe ainda a sinalização da fonte, adequada à marcação de elementos urbanos com interesse público e/ou patrimoniais, com vista à inclusão nas rotas patrimoniais que atravessam a delimitação da ARU da Vila do Louriçal.

### 3.2. LIMPEZA E BENEFICIAÇÃO DO CORREDOR HÍDRICO

Imagem 36: Afluente da Ribeira de Sto. Amaro



Imagem 37: Afluente da Ribeira de Sto. Amaro



A atual condição do afluente à Ribeira de Sto. Amaro que atravessa a delimitação da ARU da Vila do Louriçal a poente, praticamente coberto por vegetação aquífera invasora e por uma estabilização das margens que é apenas parcial, restringe as inúmeras valências que poderão ser associadas, entre as quais, se destaca a qualidade ambiental na extensão da paisagem urbana.

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

### 3.3. DEFINIÇÃO DO CIRCUITO PATRIMONIAL

A ausência de uma rota patrimonial conjunta evidencia a desarticulação dos elementos patrimoniais que permanecem no tecido histórico.

O objetivo deste projeto é proceder à identificação, definição e sinalização de um percurso patrimonial pedonal intraurbano, alicerçado nos elementos arquitetónicos considerados de interesse coletivo (religioso, histórico e civil), e que simultaneamente seja ancorado aos circuitos pedonais e ciclo-turísticos de certa forma existentes, e os quais, por efeito, estão também intimamente relacionados com o valor cultural e especificidades do Louriçal.

Complementar a esta rota, propõe-se a instalação de Pontos de Encontro definidos mediante mobiliário urbano e/ou soluções de pavimento próprias, ao longo do percurso, e que

tenham elementos informativos, que se formalizem como espaços de identidade e de fruição pública. Pretende-se articular o património construído numa imagem identitária unificada, que disponibiliza plataformas de observação e divulgação a residentes e visitantes, e que, a par, funcionam como equipamentos ou infraestruturas de proteção das estruturas.

### 3.4. REQUALIFICAÇÃO DA MÃE-DE-ÁGUA E DA CASA DA MINA

Imagem 38: Mãe-de-Agua



Imagem 39: Casa da Mina e Mãe-de-Agua



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

Além do Aqueduto, também a Casa da Mina e a Mãe-de-Água são estruturas que reafirmam a presença da água e assim essa relação identitária, contribuindo inevitavelmente para uma correspondência que se lê no plano urbanístico.

À data são estruturas que carecem de um reenquadramento no tecido urbano, já truncado pela cisão que a N342 opera sobre a relação urbanística que naturalmente mantêm com o aqueduto, e pela envolvente imediata demasiado desvirtuadora do verdadeiro significado, utilidade e presença das estruturas. Acresce, o conjunto de patologias de degradação que atualmente reúnem e que podem comprometer a integridade estrutural, como constituir perigo para a segurança pública, sendo urgente proceder-se a intervenções de requalificação.

O objetivo desta ação é a reabilitação destas estruturas e os necessários arranjos exteriores na envolvente próxima, com vista a capacitar a reintegração de ambas com os restantes pontos patrimoniais referenciais. O que, no limite, acabará por agir na reativação funcional que, para todos os efeitos, ainda se preserva.

### 3.5. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

Imagem 40: Serviço de proximidade na rua D. João V



Imagem 41: Comércio de proximidade na Praça D. Luís de Meneses



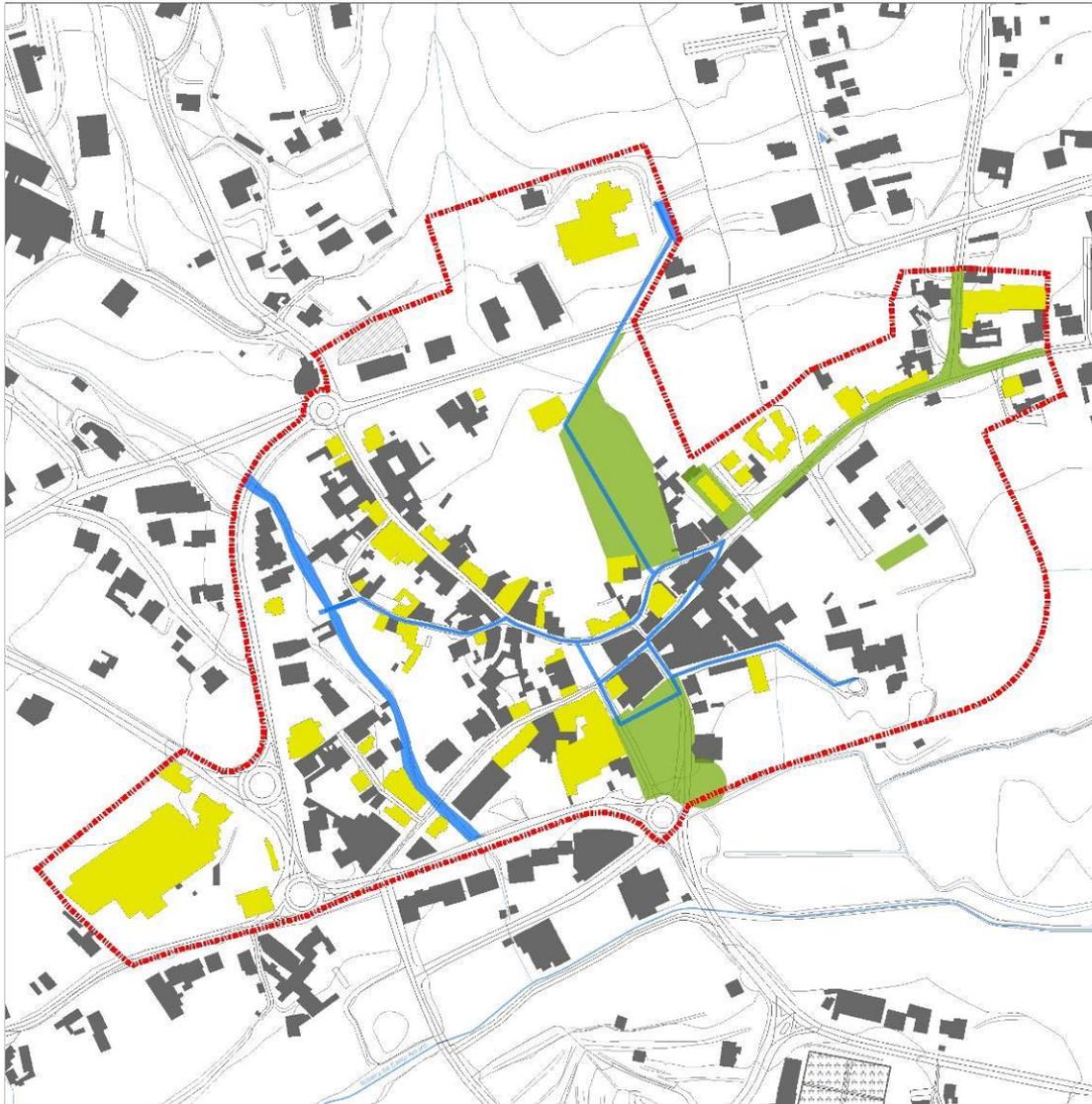
A natureza de proximidade social que marca a Vila do Louriçal, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e feiras locais e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais como o Mercado de realização semanal (domingo).

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

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

Não é de resto, um impulso estranho à dinâmica do lugar, histórica e naturalmente enraizado na produção cerealífera, em particular, pela produção de arroz, favorecida pelos solos aquíferos de topografia plana.

Imagem 42: mapa geral das ações



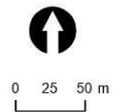
**Ações**

 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



## 7.2 AÇÕES ESTRUTURANTES EXTERIORES À ORU

### AÇÃO EXTERIOR 1. QUALIFICAÇÃO DO PERCURSO “DOIS TEMPEROS/ROTA DOS ARROZAIS”

Imagem 43: Percurso Dois Temperos/Rota dos Arrozaís



Com cerca de 9km de extensão, distribuídos maioritariamente ao longo dos cursos da Ribeira de S.to Amaro, do Rio Pranto e respetivos afluentes, o percurso dos Dois Temperos, também Rota dos Arrozaís, garante a comunicação pedonal e ciclável entre o Parque da Fonte da Pedra e o lugar de Casal da Rola. A meio caminho cruza a Vila do Louriçal junto ao acesso sul.

Ao momento trata-se de um percurso em terra batida e pedra britada, carente de uma justa sinalização e divulgação, também de alguns elementos de apoio ao percurso, como a instalação zonas de descanso e/ou de mobiliário urbano (bancos, papeleiras, bebedouros).

Tratando-se de uma rota referencial para o entendimento da história do Louriçal e a sua relação com a rede aquífera e a plantação de arroz, o objetivo desta ação pretende a qualificação do percurso, recolocando-o, ao nível da Vila do Louriçal, num interface fluvial, procedendo à identificação, definição e sinalização da rota, bem como à estabilização de um corredor ecológico ribeirinho.

Proceder à valorização da ribeira que necessariamente serve a rota que a segue, possibilita a criação de uma infraestrutura de oferta turística e lúdica, que amplia a oferta qualificada e atratividade da envolvente paisagística da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal. Acresce a possibilidade de reativação das azenhas, próximas aos corredores hídricos, o que para todo o efeito acrescentará valor patrimonial e valor distintivo ao percurso dos Dois Temperos. A fácil e quase imediata ligação, física e visual, do percurso com as rotas patrimoniais intra-ARU justificam só por si a integração desta ação como complementar à



estratégia pensada para a ORU da Vila do Louriçal. A maior valência é, não obstante, poder significar a dilatação de uma estratégia coesiva, que age do núcleo central aos limites da urbanização, contribuindo para a conciliação holística das partes que compõem o todo. Também, agora lido de fora para dentro, da possibilidade da criação de novos fluxos de dinamização e de correlação que irão fortalecer a atratividade e disponibilidade do núcleo urbano, para residentes e visitantes, o que acabará por ter repercussões positivas no plano dos serviços e comércios locais.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

### 8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

O programa estratégico para a reabilitação urbana da Vila do Louriçal 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 da Vila do Louriçal, 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.

\*(as descrições anteriores reproduzem os conteúdos inseridos no documento Portugal 2030 Futuro da Política de Coesão – Elementos para reflexão)

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 os processos de execução, sejam de promoção do Município, de outras entidades públicas ou de iniciativa particular.

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

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

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

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



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

Dito de forma necessariamente breve, e de acordo com os modelos de execução propostos pelo RJRU, em particular nos artigos 39.º a 43.º, a proposta para o programa estratégico de reabilitação urbana da Vila do Louriçal 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, 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, prevê-se assim a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas seguintes:

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<b>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</b> 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, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12) 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12) <b>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b>
	<b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b> 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) <b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b>
	<b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</b> 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) <b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b>
	<b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</b> PARA PRÉDIOS ARRENDADOS (CUMULATIVO) <b>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</b>
	<b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b> PARA IMÓVEIS DEGRADADOS (Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mão ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente) <b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b>
	<b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</b> PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (Serão considerados imóveis devolutos aqueles devolutos há mais de um ano, ou em prédios em ruínas, prédios urbanos parcialmente devolutos, no caso dos prédios constituídos em propriedade horizontal, o agravamento da taxa incide sobre a parte do calor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas) <b>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</b>

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

\* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após as 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	
<b>Excelente</b>	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas
<b>Bom</b>	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
<b>Médio</b>	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.
<b>Mau</b>	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.
<b>Péssimo</b>	Nível 1	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

#### TAXAS MUNICIPAIS

<b>LICENÇA</b>	<b>REDUÇÃO DE 50%</b> DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
<b>OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA</b>	<b>ISENÇÃO</b> 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)
	<b>ISENÇÃO</b> DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

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

#### OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>IRS</b>	<b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS</b> PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>MAIS-VALIAS</b> AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE <b>IRS</b> RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À <b>TAXA AUTÓNOMA DE 5%</b> , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA <b>ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>OS RENDIMENTOS PEDIAIS</b> AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE <b>IRS</b> RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À <b>TAXA AUTÓNOMA DE 5%</b> , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE <b>ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
<b>IVA</b>	<b>TAXA REDUZIDA DE 6%</b> 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 e realizar um contrato de empreitada com a empresa responsável pela execução das obras.

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

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

**Documentação:**

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

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

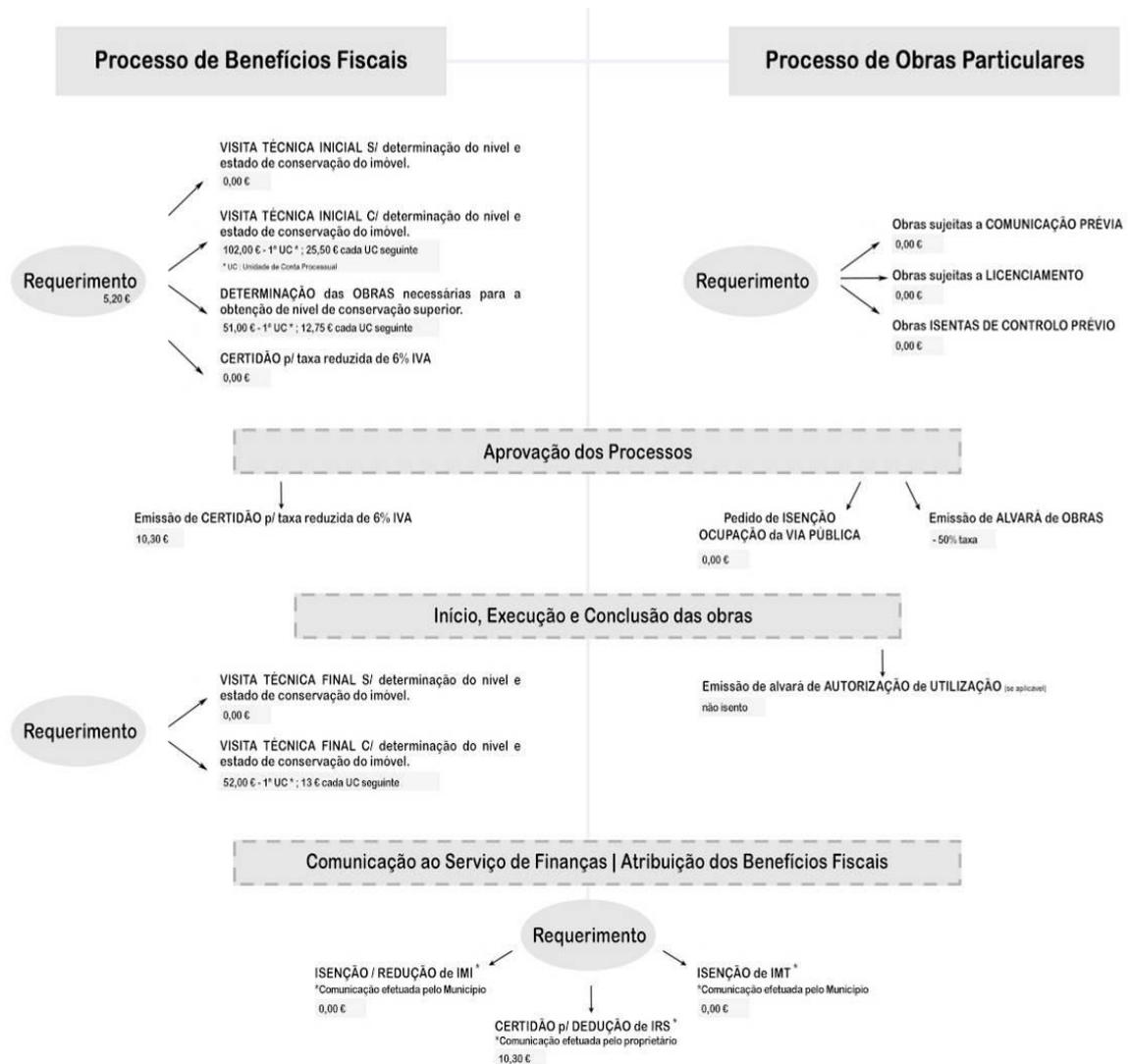
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

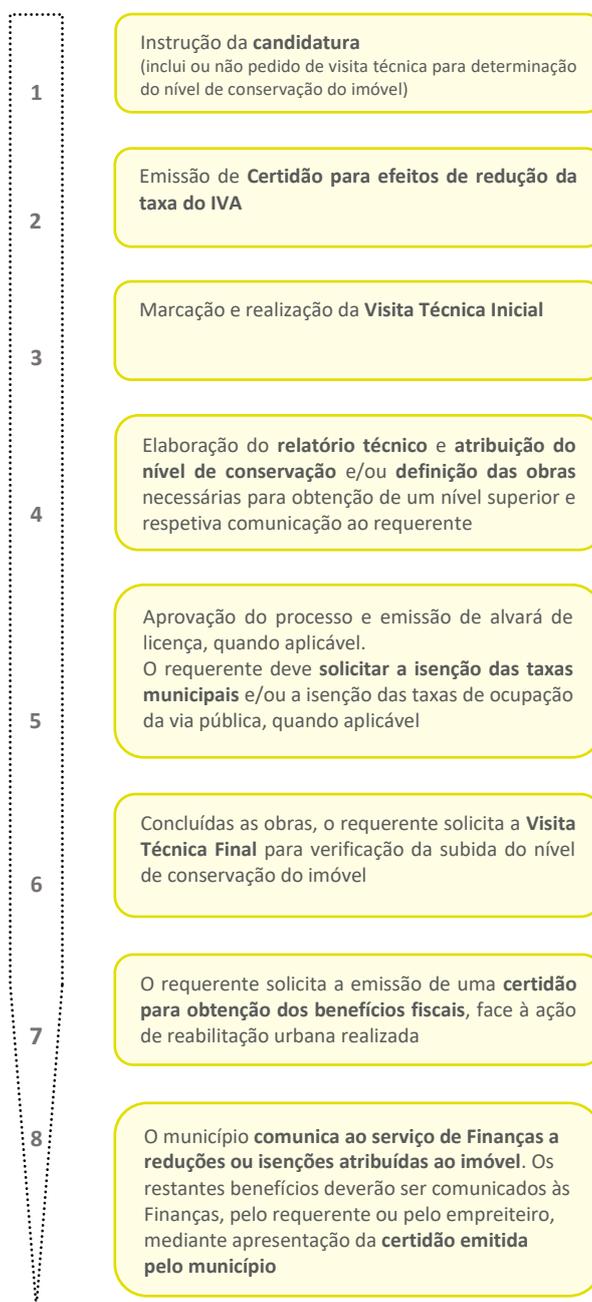
**Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:**

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

## FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

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





### 8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

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

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

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

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

#### 8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO

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

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

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

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 da Vila do Louriçal é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objetivos estratégicos definidos para o Louriçal 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 junto de outras fontes, além daquelas municipais.

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

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

Intervenções Privadas		Intervenções	Valor Global (estimado)
<b>1. Reabilitação do Parque Edificado</b>	1.1	Reabilitação do Parque Edificado	5.500.000,00 €
		<b>TOTAL GLOBAL (estimado)</b>	<b>5.500.000,00 €</b>

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	
<b>2. Valorização do espaço público e mobilidade</b>	2.1	Requalificação do espaço público	300.000,00 €	300.000,00 €	(a alocar)
	2.2	Requalificação da Praça D. Luís de Meneses	400.000,00 €	400.000,00 €	(a alocar)
	2.3	Execução do Parque Verde	500.000,00 €	500.000,00 €	(a alocar)
	2.4	Criação da Bolsa de Estacionamento Periférica	300.000,00 €	300.000,00 €	(a alocar)
	2.5	Refuncionalização do Mercado do Peixe	300.000,00 €	300.000,00 €	(a alocar)
	2.6	Execução do Parque Radical	150.000,00 €	150.000,00 €	(a alocar)
		<b>TOTAL</b>	<b>1.550.000,00 €</b>	<b>1.550.000,00 €</b>	-
<b>3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos</b>	3.1	Sinalização da Fonte do Areal	50.000,00 €	50.000,00 €	(a alocar)
	3.2	Limpeza e beneficiação do corredor hídrico	350.000,00 €	350.000,00 €	(a alocar)
	3.3	Definição do Circuito Patrimonial	30.000,00 €	30.000,00 €	(a alocar)
	3.4	Requalificação da Mãe-de-Água e da Casa da Mina	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	3.5	Apoio ao desenvolvimento da Economia Local	50.000,00 €	50.000,00 €	(a alocar)
		<b>TOTAL</b>	<b>680.000,00 €</b>	<b>680.000,00 €</b>	-
	<b>TOTAL GLOBAL (estimado)</b>	<b>2.230.000,00 €</b>	<b>2.230.000,00 €</b>	<b>TOTAL</b> -	

## 8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Ações / Prazos de execução	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.1 Reabilitação do Parque Edificado											
2.1. Requalificação do espaço público											
2.2. Requalificação da Praça D. Luís de Meneses											
2.3. Execução do Parque Verde											
2.4. Criação da Bolsa de Estacionamento Periférica											
2.5. Refuncionalização do Mercado do Peixe											
2.6. Execução do Parque Radical											
3.1. Sinalização da Fonte do Areal											
3.2. Limpeza e beneficiação do corredor hídrico											
3.3. Definição do Percorso Patrimonial											
3.4. Requalificação da Mãe-de-Água e da Casa da Mina											
3.5. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local											

## ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

### IMAGENS

Imagem 1: Avenida Ernesto Domingues Tavares e Rua Dom João V .....	4
Imagem 2: rua Capitão Cadete.....	15
Imagem 3: Avenida Ernesto Domingues Tavares .....	15
Imagem 4: Centro Escolar do Louriçal.....	15
Imagem 5: Antigo edifício da EPAC .....	15
Imagem 6: Antiga Fábrica de Descasque (Av. Ernesto Domingues Tavares) .....	17
Imagem 7: Casa-berço Capitão Cadete (rua da Fonte).....	17
Imagem 8: Casa de habitação (rua dos Loureiros) .....	17
Imagem 9: Casa de comércio e habitação (Pr. Joaquim da Silva Cardoso) .....	17
Imagem 10: Mapa do Sistema Patrimonial .....	23
Imagem 11: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	26
Imagem 12: Mapa do edificado degradado .....	33
Imagem 13: Mapa do edificado devoluto .....	35
Imagem 14: rua D. João V e Av. Ernesto Domingues Tavares .....	36
Imagem 15: rua do Recolhimento.....	36
Imagem 16: Praça Joaquim da Silva Cardoso .....	36
Imagem 17:rua da Cerca e rua fronteira ao Centro de Saúde.....	36
Imagem 18: rua da Misericórdia .....	39
Imagem 19: rua da Misericórdia .....	39
Imagem 20: rua Capitão Cadete.....	39
Imagem 21: rua capitão Cadete .....	39
Imagem 22: N342.....	39
Imagem 23: rua D. João V .....	39
Imagem 24: Imóvel em processo de reabilitação.....	47
Imagem 25: Imóvel reabilitado .....	47
Imagem 26: Praça D. Luís de Meneses .....	49
Imagem 27: Praça D. Luís de Meneses .....	49
Imagem 28:Vista do Aqueduto para o terreno do futuro Parque Verde .....	50
Imagem 29:Terreno do futuro Parque Verde.....	50
Imagem 30: Av. Ernesto Domingues Tavares .....	51
Imagem 31: rua Capitão Cadete.....	51
Imagem 32: Mercado do Peixe .....	52
Imagem 33: Mercado do Peixe .....	52
Imagem 34: Fonte do Areal.....	54
Imagem 35: Fonte do Areal.....	54
Imagem 36: Afluente da Ribeira de Sto. Amaro .....	55
Imagem 37: Afluente da Ribeira de Sto. Amaro.....	55
Imagem 38: Mãe-de-Agua .....	56
Imagem 39: Casa da Mina e Mãe-de-Agua .....	56
Imagem 40: Serviço de proximidade na rua D. João V .....	57
Imagem 41: Comércio de proximidade na Praça D. Luís de Meneses .....	57
Imagem 42: mapa geral das ações .....	58
Imagem 43: Percurso Dois Temperos/Rota dos Arrozaís .....	59

### GRÁFICOS

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



## **ANEXOS**

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

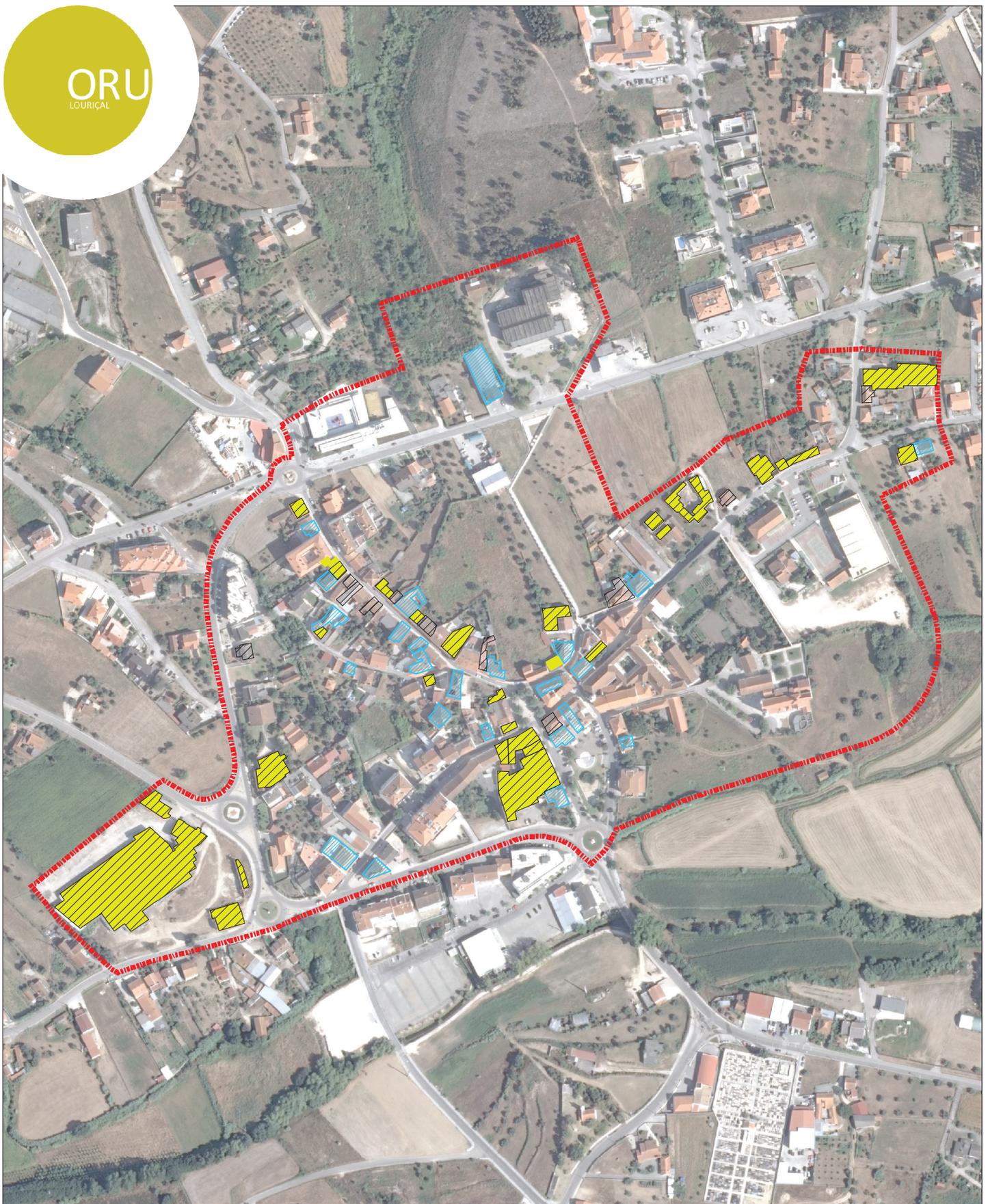


0 25 50 m



Limite da ARU/ORU

MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU



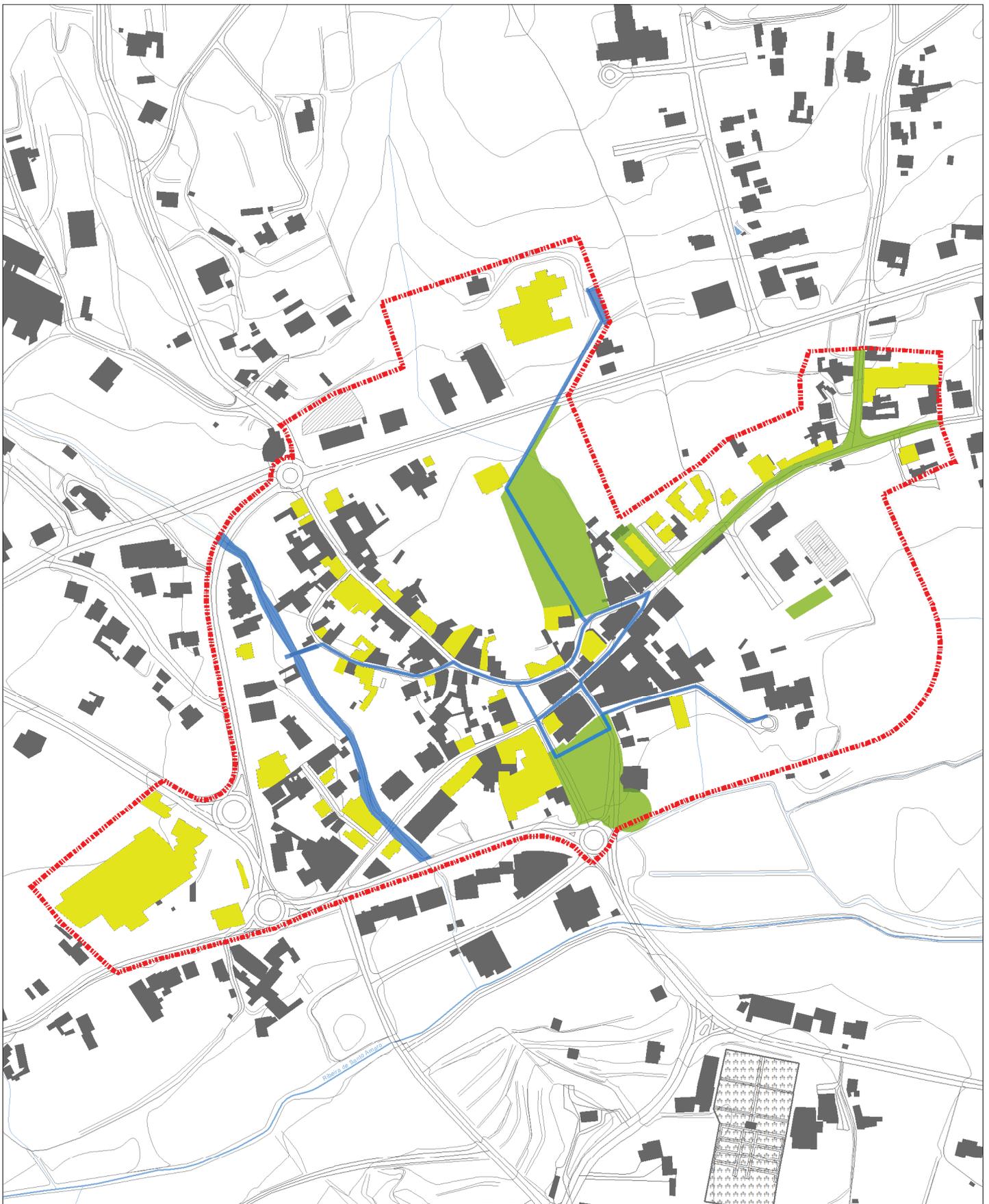
-  Imóveis Degradados
-  Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
-  Imóveis Devolutos



0 25 50 m

 Limite da ARU/ORU

## PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS



### Ações

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

Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

## PLANTA SÍNTESE DAS AÇÕES

## 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

### Projeto 1.1

#### Reabilitação do parque edificado

#### DESCRIÇÃO

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

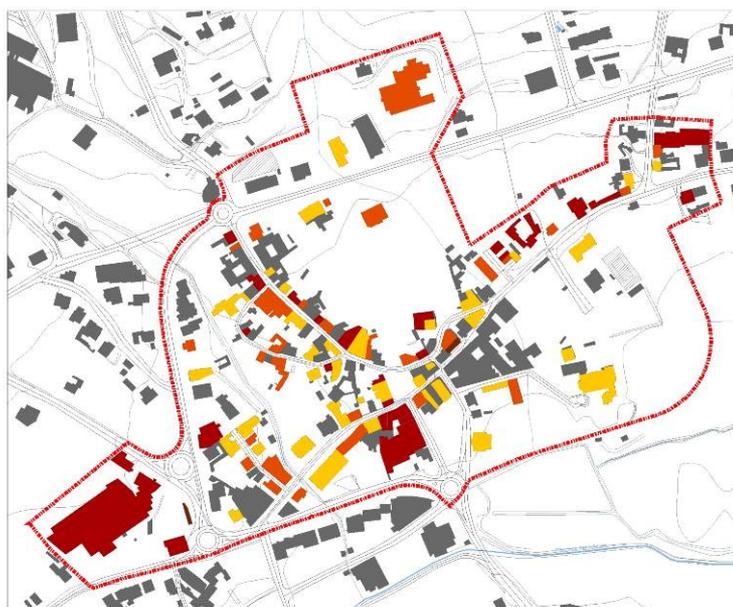
Consideram-se 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

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

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

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

Estas intervenções podem contar com o apoio do município e financiamento por parte do instrumento financeiro (IFRRU).



**Intervenção:**  
ligeira (42 edifícios) 9.784m<sup>2</sup>;  
média (36 edifícios) 7.824m<sup>2</sup>;  
profunda (30 edifícios) 13.362m<sup>2</sup>;

Limite da ARU/ORU

Intervenção ligeira  
Intervenção média

Intervenção profunda  
Intervenção profunda (ruína)

0 25 50 m

#### INDICADORES

**Total (108 edifícios) 30.970m<sup>2</sup>**

#### INVESTIMENTO

**5.500.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**PÚBLICOS e PRIVADOS**

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

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.1

#### Requalificação do espaço público

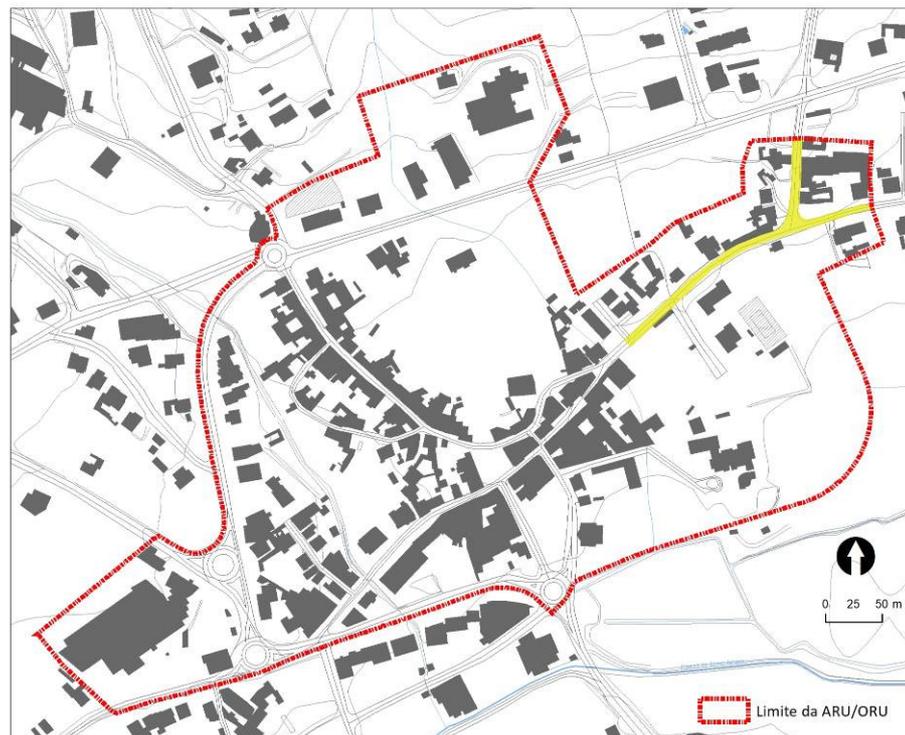
##### DESCRIÇÃO

Esta ação prevê a qualificação dos elementos de mobilidade e de ligação entre as várias componentes espaciais e funcionais, à data em grande parte já positivamente intervencionadas, ainda que necessitados de ações de limpeza e de conservação do mobiliário urbano público.

O objetivo 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. Também, a criação de espaços de fruição e de observação, essenciais para a exploração e valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais detêm um forte valor histórico e patrimonial.

A tudo isto acresce a possibilidade destas ações atuarem como dinamizadores da reabilitação do edificado confinante. A qualificação do espaço público é 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 ao esvaziamento demográfico que atualmente pautam a urbanidade e edificado do Louriçal.

Para tanto, a intervenção prevê uma monitorização ativa e constante, atenta e adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, devendo, no entanto, ser concertada numa leitura articuladora e de conjunto.



INDICADORES  
**2.700m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**300.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO A DESENVOLVER / 2031**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.2

#### Requalificação da Praça D: Luís de Meneses

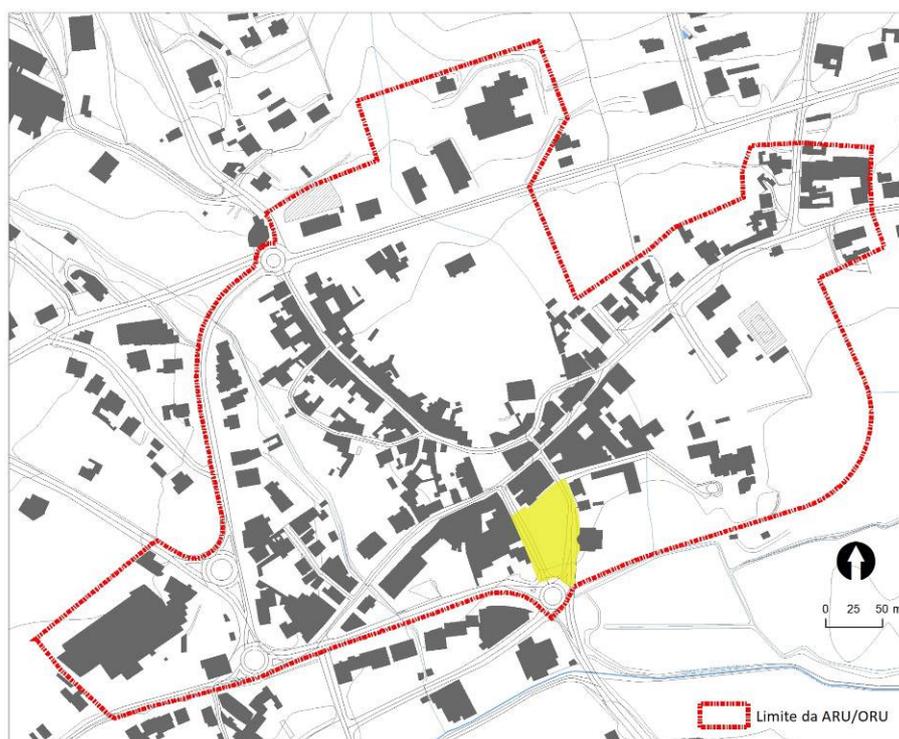
##### DESCRIÇÃO

A localização da praça, no acesso principal da Vila do Louriçal, mantém uma estreita relação com todo o sistema patrimonial que compõe o centro histórico, bem como com o tecido urbano consolidado e demais espaços de interesse coletivos.

Há ainda a assinalar a proximidade à zona de funcionamento da Feira Semanal e a ligação aos eixos de mobilidade em direção ao futuro Parque Verde do Louriçal – a localizar nos terrenos anexos ao Aqueduto – e a equipamentos como a Junta de Freguesia ou o Pavilhão Gimnodesportivo. Também, e já numa escala visual, as correspondências que mantém com as estruturas da Igreja Matriz e a Capela de Santo António.

Trata-se portanto, de uma componente urbanisticamente essencial e que atua, ou assim era expectável, como uma “porta de entrada” à Vila do Louriçal.

Encontra-se em desenvolvimento um projeto de execução que objetiva cumprir com uma solução equilibrada entre intervenções de alteração e de arranjos urbanísticos, com vista à valorização do espaço público coletivo, estendendo-se à qualificação dos arruamentos confinantes. O objetivo é a criação de um espaço de acolhimento e de representatividade local, com uma vertente de lazer e sobretudo de estar, previsto para a utilidade da população residente e da população visitante, considerando as diversas faixas etárias, admitindo uma aposta integrada na qualidade ambiental, paisagística e urbana.



INDICADORES  
**3.800m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**400.000,00 €**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO / 2025**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.3

#### Execução do Parque Verde

##### DESCRIÇÃO

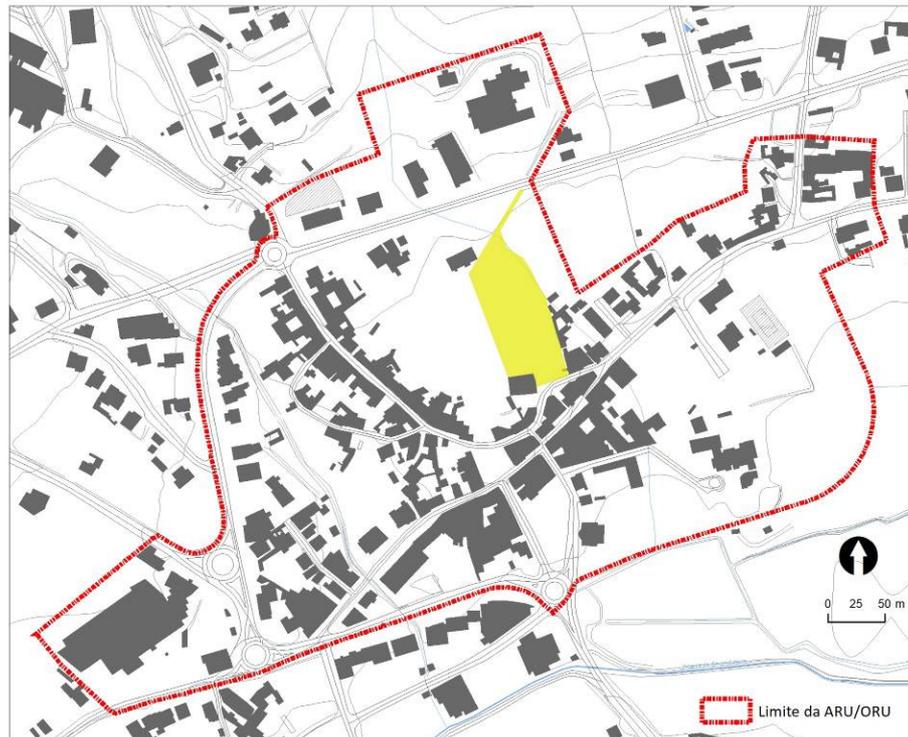
A efetiva necessidade de um espaço público verde de utilização coletiva reitera a prioridade de uma ação concertada à criação do Parque Verde, atualmente já em fase de projeto de execução.

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

Localizado na envolvente de um dos mais significativos elementos patrimoniais da Vila do Louriçal, o Aqueduto, e intermédia à malha urbana, o projeto para o Parque Verde consente a promoção de um vazio urbano num espaço fundamental à vida e à estrutura urbanas, possibilitando a concretização de um conjunto de articulações espaciais há algum tempo ponderadas, bem como a oportunidade de firmar rotas essencialmente pedestres, cuja comunicação contínua acabará por assegurar a interdependência de diversos espaços e pontos urbanos do Louriçal.

No que diz respeito aos equipamentos com interesse coletivo, patrimonial e/ou turístico, o Parque Verde poderá atuar como um espaço de expansão complementar a cada um destes equipamentos, resolvendo a ausência de espaços de repouso e de acolhimento exterior,

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



INDICADORES  
**6.700m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**500.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO EXECUÇÃO / 2024**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.4

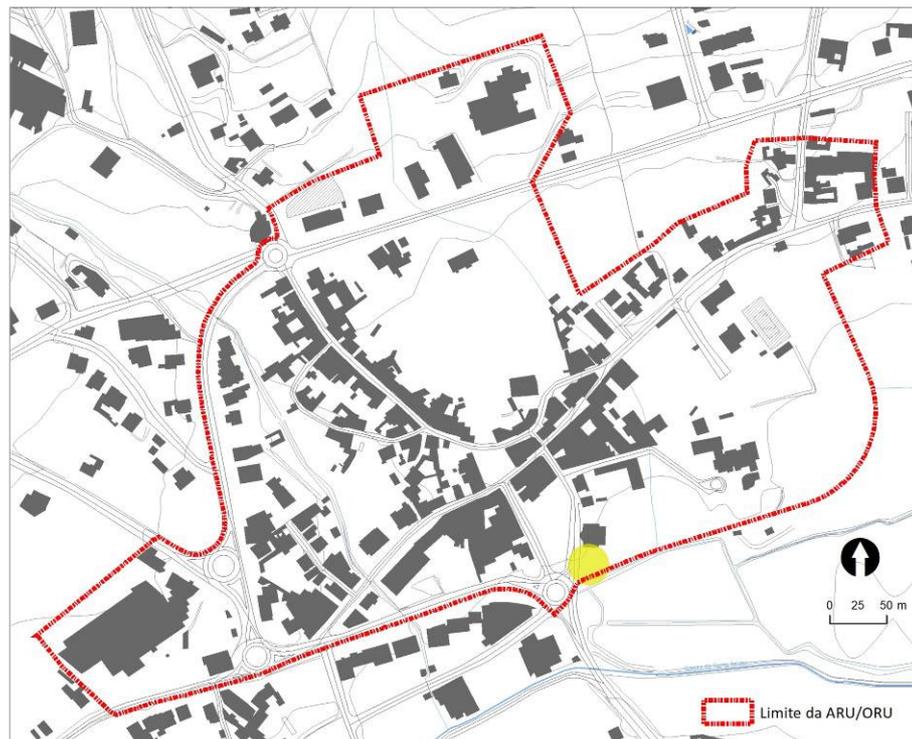
#### Criação da Bolsa de Estacionamento Periférica

##### DESCRIÇÃO

O congestionamento da mobilidade rodoviária no acesso ao centro histórico da Vila do Lourçal, por estacionamento indevidos, ou exiguidade dos perfis de arruamento que não comportam a marcação de lugares de estacionamento, nalguns casos obrigando à regulamentação de tempo de paragem, dita a necessidade da acomodação de uma bolsa de estacionamento periférica, capaz de absorver a lotação que o centro histórico ao momento não comporta.

A presente ação prevê o desenvolvimento de uma bolsa de estacionamento que objetiva minimizar a obstrução dos espaços de circulação rodoviária, potenciar a circulação pedonal e, por efeito, agir na salvaguarda do edificado e dos elementos patrimoniais e/ou construtivos, diariamente expostos às emissões de carbono.

Ainda que existam já áreas para estacionamento devidamente definidas quer nos arruamentos do tecido consolidado, quer no plano da rua da Ribeira da Nora, na ótica do utilizador-residente, em particular do centro histórico, a proposta para a bolsa de estacionamento pretende assegurar uma localização e articulação mais próxima e imediata ao parque edificado habitacional central, admitindo o fácil acesso de residentes e comerciantes, ao mesmo tempo que permitirá acondicionar a circulação intralocalidade a estilos de mobilidade cada vez mais suaves e mais adequados à valorização e carácter histórico desta zona da Vila do Lourçal.



INDICADORES

-

INVESTIMENTO

**300.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO A DESENVOLVER / 2029**

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.5

#### Refuncionalização do Mercado do Peixe

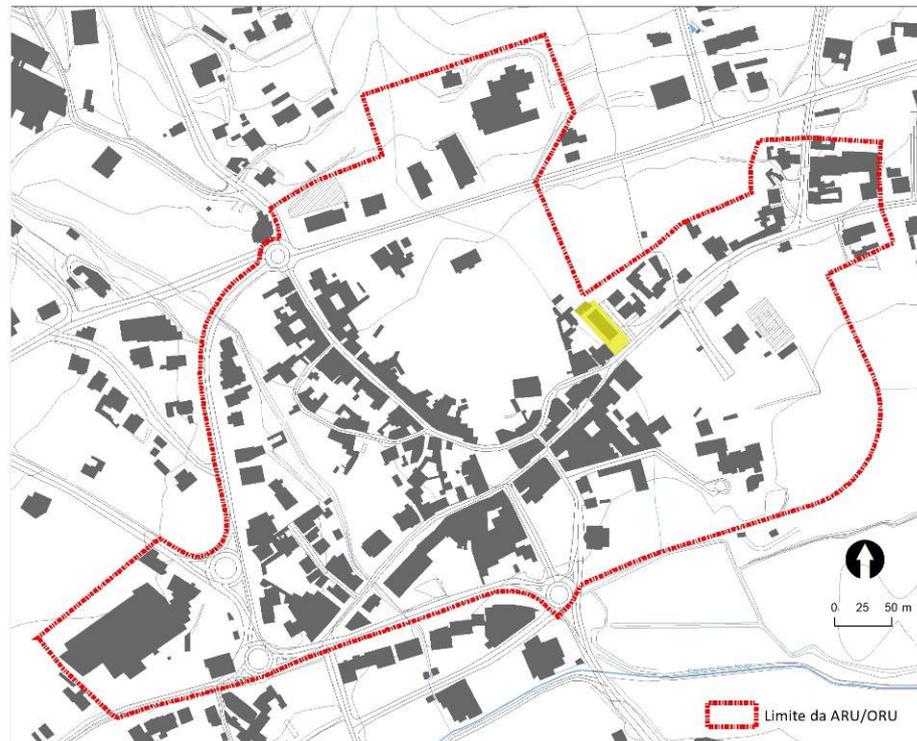
##### DESCRIÇÃO

A desatualização funcional do equipamento do Mercado do Peixe contribui para uma monofuncionalidade, de utilidade sazonal e atualmente dependente da realização da Feira do Louriçal. Acresce a esta condição, o estado de conservação debilitado da construção, e das construções anexas, bem como o do espaço envolvente, e a sua desarticulação com o tecido urbano do Louriçal.

Neste sentido, o Mercado do Peixe é uma estrutura que acaba por estar em segundo plano no âmbito dos circuitos comerciais ao ar livre e omitida do espaço central.

Esta ação visa a reativação e atualização da estrutura, objetivando a capacitação multifuncional, e assim competência para o desenvolvimento de outras ofertas de serviço que permitam a aposta na dinamização económica local, cultural e/ou social.

Complementar, a qualificação do espaço público envolvente deverá ponderá-lo como um ponto de confluência e de coesão da malha urbana, admitindo a integração deste equipamento na rota patrimonial interna ao tecido consolidado, e assim reforçar a sua utilidade para o funcionamento dos fluxos de mobilidade e de exploração do urbano, contribuindo para a divulgação da história e das valências do Louriçal, extra património histórico. Para todo o caso, o equipamento do Mercado do Peixe é um elemento arquitetónico referencial, essencial para a preservação de costumes sociais que resultam de práticas tradicionais de comércio e de agricultura de subsistência.



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

INVESTIMENTO  
**300.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

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

## 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

### Projeto 2.6

#### Execução do Parque Radical

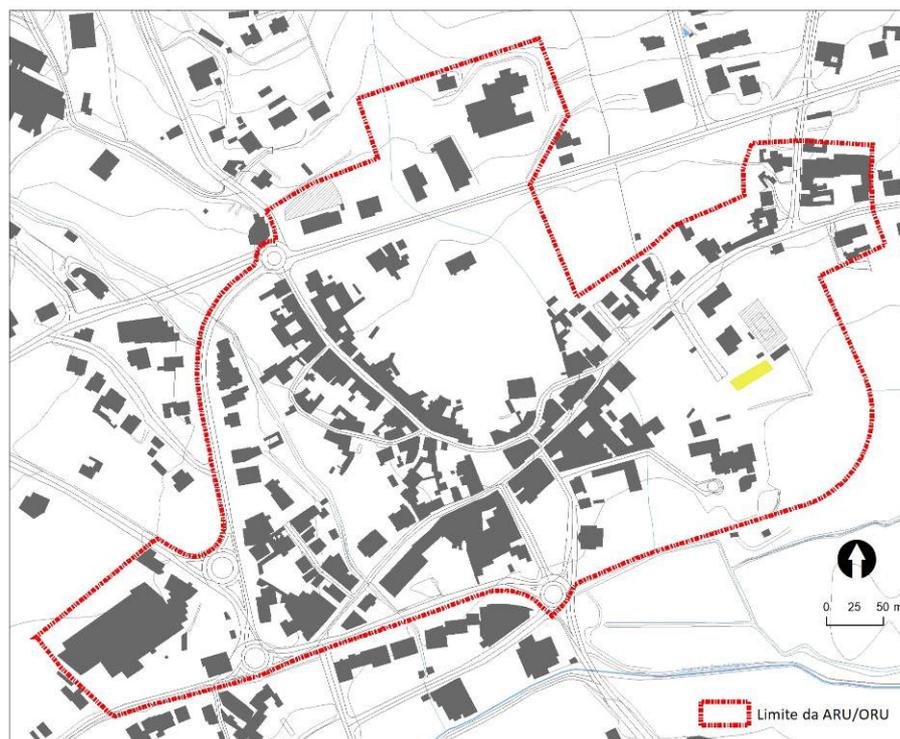
#### DESCRIÇÃO

Em adição às recentes obras de construção do Pavilhão Gimnodesportivo e Campo Polidesportivo anexo, propõe-se a criação de um Parque Radical, direcionado à prática das modalidades de *Skate* e de *BMX Freestyle*.

Ambos os desportos contabilizam um forte conjunto de adepto, maioritariamente composto pelas faixas etárias jovens que, inclusive ao momento se desloca a outras localidades para a prática das modalidades. Este argumento é, só por si, válido para a execução do presente projeto. Mas há a acrescentar a indispensável necessidade de garantir a criação de espaços de atração e fixação populacional, em particular num centro urbano com índices de desocupação do edificado contrastante com os da população residente jovem e ativa.

A instalação deste tipo de equipamento gera fluxos de mobilidade intra e inter urbanos, que se traduzem numa vivência quotidiana do espaço, gerando outras dinâmicas, também, por exemplo, ao nível da oferta de serviços e de comércios locais.

Acresce a possibilidade de, a longo prazo, vir a reunir-se um número significativo de participantes que por um lado contribuam para a formação de coletividades, por outro possam vir a especializar-se, alavancando a inserção da Vila do Lourçal nos circuitos de competição, o que no limite, se traduzirá numa série de ofertas que ao momento o lugar não tem e, em bom rigor, não se realizam por inexistência de equipamentos adequados.



INDICADORES  
**500m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**150.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**PROJETO A DESENVOLVER / 2028**

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

#### Projeto 3.1

#### Sinalização da Fonte do Areal

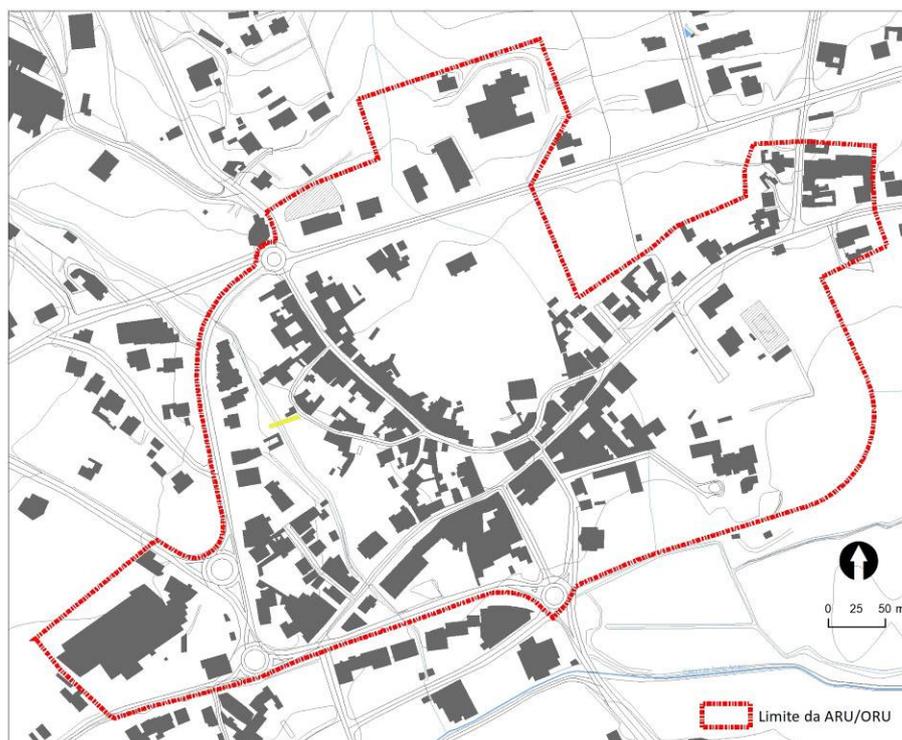
##### DESCRIÇÃO

Objeto recente de obras de beneficiação, a Fonte do Areal constitui um elemento diferenciador na malha urbana, proporcionando a ligação da Vila do Louriçal com os recursos hídricos que a caracterizam, em pleno tecido consolidado da delimitação da ARU.

Envolvida por um espaço público que relembra a definição dos jardins de bairro, a fonte possibilita a instalação de um ponto de encontro complementar ao circuito patrimonial intralocalidade. Para além da sua reinserção patrimonial, que em todo o caso as obras de beneficiação apontam ser já uma intenção prévia, deverá ponderar-se a recuperação da interligação com o curso do ribeiro ao qual se sobrepõe, ao momento desclassificado.

Esta ação visa promover a usufruição da fonte, explorando valências sem o desvirtuamento das originais, que conserva. Para tanto, propõe-se a limpeza e o tratamento do mobiliário urbano existente, e a instalação de pontos de iluminação cénica que reenquadrem a presença do equipamento na paisagem urbana noturna, à semelhança do que é já feito com outros elementos patrimoniais. Iluminação que, por efeito, atuará como elemento de proteção contra possíveis atos de vandalismo.

A presente ação propõe ainda a sinalização da fonte, adequada à marcação de elementos urbanos com interesse público e/ou patrimoniais, com vista à inclusão nas rotas patrimoniais que atravessam a delimitação da ARU da Vila do Louriçal.



INDICADORES

-

INVESTIMENTO

**50.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS

**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

**A DESENVOLVER / 2024**

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DO LOURIÇAL

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

#### Projeto 3.2

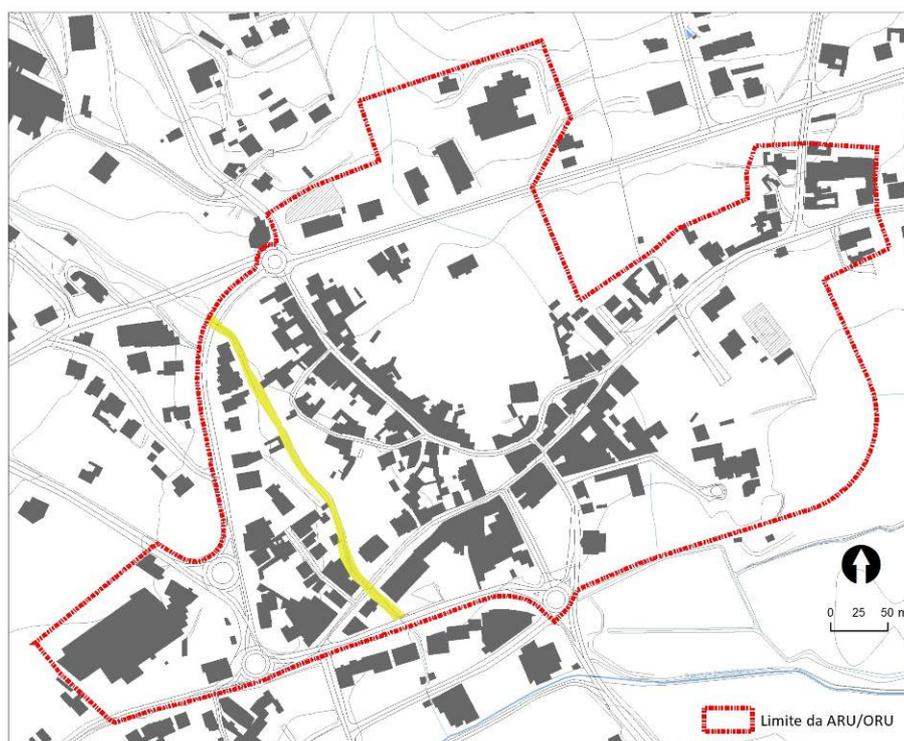
#### Limpeza e beneficiação do corredor hídrico

---

##### DESCRIÇÃO

A atual condição do afluente à Ribeira de Sto. Amaro que atravessa a delimitação da ARU da Vila do Louriçal a ponte, praticamente coberto por vegetação aquífera invasora e por uma estabilização das margens que é apenas parcial, restringe as inúmeras valências que poderão ser associadas, entre as quais, se destaca a qualidade ambiental na extensão da paisagem urbana.

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



INDICADORES  
**2.500m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**350.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**A DESENVOLVER / 2028**

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

#### Projeto 3.3

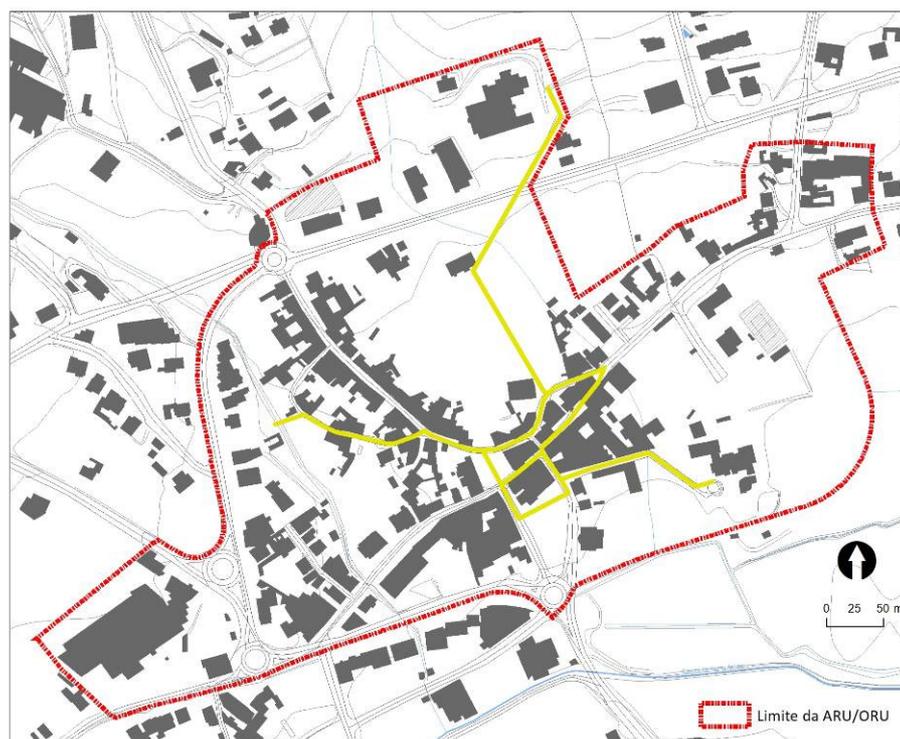
#### Definição do Circuito Patrimonial

##### DESCRIÇÃO

A ausência de uma rota patrimonial conjunta evidencia a desarticulação dos elementos patrimoniais que permanecem no tecido histórico.

O objetivo deste projeto é proceder à identificação, definição e sinalização de um percurso patrimonial pedonal intraurbano, alicerçado nos elementos arquitetónicos considerados de interesse coletivo (religioso, histórico e civil), e que simultaneamente seja ancorado aos circuitos pedonais e ciclo-turísticos de certa forma existentes, e os quais, por efeito, estão também intimamente relacionados com o valor cultural e especificidades do Louriçal.

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



INDICADORES  
**1.200ml**

INVESTIMENTO  
**40.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO  
**A DESENVOLVER / 2024**

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

#### Projeto 3.4

#### Requalificação da Mãe-de-Água e da Casa da Mina

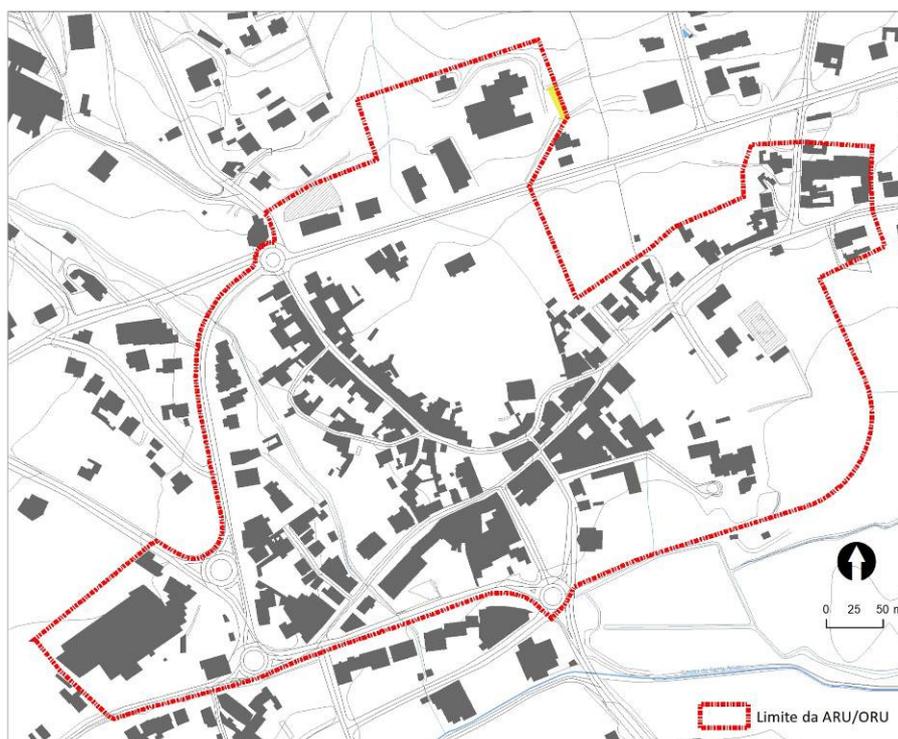
##### DESCRIÇÃO

O elemento água constitui uma das especificidades urbanas mais características da Vila do Louriçal, mantendo uma relação muito estreita com a identidade cultural da população.

Além do Aqueduto, também a Casa da Mina e a Mãe-de-Água são estruturas que refirmam a presença da água e assim essa relação identitária, contribuindo inevitavelmente para uma correspondência que se lê no plano urbanístico.

À data são estruturas que carecem de um reenquadramento no tecido urbano, já truncado pela cisão que a N342 opera sobre a relação urbanística que naturalmente mantêm com o aqueduto, e pela envolvente imediata demasiado desvirtuadora do verdadeiro significado, utilidade e presença das estruturas. Acresce, o conjunto de patologias de degradação que atualmente reúnem e que podem comprometer a integridade estrutural, como constituir perigo para a segurança pública, sendo urgente proceder-se a intervenções de requalificação.

O objetivo desta ação é a reabilitação destas estruturas e os necessários arranjos exteriores na envolvente próxima, com vista a capacitar a reintegração de ambas com os restantes pontos patrimoniais referenciais. O que, no limite, acabará por agir na reativação funcional que, para todos os efeitos, ainda se preserva.



INDICADORES  
**300m<sup>2</sup>**

INVESTIMENTO  
**200.000,00€**

ENTIDADES / PARCEIROS  
**CMP**

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

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

#### Projeto 3.5

#### Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

##### DESCRIÇÃO

A natureza de proximidade social que marca o Louriçal, bem como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e feiras locais e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais como o Mercado de realização semanal (domingo).

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

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

Não é de resto, um impulso estranho à dinâmica do lugar, histórica e naturalmente enraizado na produção cerealífera, em particular, pela produção de arroz, favorecida pelos solos aquíferos de topografia plana.



##### INDICADORES

-

##### INVESTIMENTO

**50.000,00€**

##### ENTIDADES / PARCEIROS CMP

##### ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO A DESENVOLVER / 2031