



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Operação de Reabilitação Urbana, ORU, sistemática
ARU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima

Câmara Municipal do ENTRONCAMENTO
outubro, 2025

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da
Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Área Central – Nossa Senhora de Fátima



Câmara Municipal do Entroncamento
outubro 2025



Índice

Capítulo I – Enquadramento e Contexto, 02

01 - Enquadramento legal e administrativo, 02

02 - O contexto da reabilitação urbana, 05

Capítulo II – Âmbito da ORU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima, 07

01 - ARU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima, 07

02 - Tipologia, Prazo de Execução e Entidade Gestora da ORU, 09

03 - Os principais atores, 10

Capítulo III – Caracterização e Diagnostico, 13

01 - Enquadramento Territorial, 13

02 - Enquadramento Histórico, 15

03 - Notas sobre demografia e sobre o parque habitacional, 16

04 - Caracterização ARU, 20

04.1 - Caracterização Geral, 20

04.2 - Caracterização Setorial (específica), 22

04.2.1 - Caracterização urbana e estrutura do edificado, 22

04.2.2 - Estado de Conservação, 23

04.2.3 - Sistema Construtivo, 24

04.2.4 - Número de pisos, 24

04.2.5 - Caracterização funcional, 25

04.2.6 - Equipamentos de Utilização Coletiva, 25

04.2.7 - Espaços Verdes e outros espaços públicos, 25

04.2.8 - Elementos Patrimoniais, 26

04.2.9 - Síntese, 26

Capítulo IV – Estratégia, 27

01 - Estratégia geral para a reabilitação urbana no município, 27

02 - Estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima, 34

02.1 - Enquadramento, 34

02.2 - Visão, 36

02.3 - Eixos e Objetivos Estratégicos, 37

Capítulo V - Programa da ORU, 43

01 - Projetos Estruturantes, 43

02 - Projetos / Ações Prioritárias, 47

03 - Cronograma, 74

04 - Investimento Programado, 76

04.1 - Investimento Público, 76

04.2 - Investimento Privado, 78

05 - Modelo de gestão e execução, 80

06 - Política municipal de habitação e instrumentos de apoio e de promoção da reabilitação, 82

Capítulo VI – Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos, 84

01 - Benefícios Fiscais (AT), 84

02 - Incentivos Municipais, 91

03 - Apoios e Programas existentes que podem apoiar a reabilitação, 92

03.1 - Financiamento enquadrado no Portugal 2030, 92

03.2 - Financiamento enquadrado em programas geridos pelo IHRU, 93

03.3 - Outros programas de financiamento, 96

Capítulo VII – Operacionalização, 97

01 - Critérios de acesso aos benefícios fiscais, 97

02 - Condições para aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana, 99

Cronogramas Anexos, 105

Capítulo I - Enquadramento e Contexto

01 - Enquadramento Legal e Administrativo

01 - O presente documento apresenta, sistematiza e fundamenta o processo de desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, freguesia de N.ª S.ª Fátima, concelho do Entroncamento.

02 – Todo este procedimento enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), estabelecido e aprovado pelo Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação.

03 - A ORU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima assume o carácter de ORU Sistemática. De acordo com a atual redação do número 3 do artigo 8.º do referido RJRU, *“a operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

04 – O preâmbulo do RJRU refere que o regime jurídico da reabilitação urbana surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes **desafios**:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

05 – Já a alínea j) do n.º2 estabelece, como conceito para a “Reabilitação Urbana”, *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”*

06 – Finalmente, uma referência ao disposto no artigo 3.º do RJRU que estabelece que a Reabilitação Urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

07 – O município do Entroncamento aprovou a Área de Reabilitação Urbana da Área Central de N.ª S.ª de Fátima em assembleia municipal, publicada no *Diário da República II Série* do dia 02/08/2023, Aviso nº14518/2023. Na sequência dessa aprovação e procurando implementar uma política de reabilitação urbana mais efetiva, o município decidiu desencadear um procedimento de elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), Sistemática.

08 – O desenvolvimento da ORU, sistemática, da Área Central – Nossa Senhora de Fátima enquadra-se num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que se assume como instrumento de programação, e integra:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- O programa da Operação de Reabilitação Urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- O modelo de gestão da Área de Reabilitação Urbana e de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- O 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;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

02 – Contexto da reabilitação urbana

01 - São múltiplos e complexos os desafios que se colocam atualmente aos centros urbanos, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais sustentável e favorável à satisfação das necessidades básicas da população e das organizações.

02 - Estes desafios requerem um forte envolvimento e compromisso por parte dos diversos agentes públicos e privados envolvidos, possibilitando assim a orientação das forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, nomeadamente através do desenvolvimento e implementação de estratégias e operações integradas de reabilitação, estruturadas em torno das áreas verdadeiramente necessitadas e de acordo com gestão pró-ativa capaz de contribuir para a simplificação dos processos, romper com as tradicionais barreiras que se colocam à reabilitação e potenciar a otimização das oportunidades que os novos instrumentos e as dinâmicas do mercado oferecem.

03 - Na atualidade, tal como se observa em grande parte dos centros urbanos, em particular nos seus núcleos de edificado mais antigo, a **Área de Reabilitação Urbana [ARU] da Área Central de N^a S^a de Fátima** enfrenta alguns fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, aos quais acrescem processos de erosão económica e social.

04 - A realidade em presença carece e exige uma resposta eficaz a diversos níveis [físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais], efetivando uma eficiente articulação das entidades e agentes envolvidos nesta missão. **O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] da Área Central de N^a S^a de Fátima** pretende assumir-se enquanto documento estratégico integrado da reabilitação urbana do edificado, sob pena de se enveredar por soluções casuísticas, isoladas e descontextualizadas e, neste sentido, desprovidas de eficácia para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação da realidade territorial em presença.

05 - É neste enquadramento que se desenvolve o presente **PERU** tendo o mesmo sido assumido com uma base metodológica estruturada nos seguintes momentos:

- O Processo de Reabilitação Urbana;
- Caracterização e Diagnóstico
- Estratégia;
- Programação
- Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos
- Operacionalização.

06 - A **caracterização e diagnóstico** concentram-se numa análise do conjunto de elementos informativos disponível, complementados através do reconhecimento, *in situ*, da realidade territorial em presença, conformando nesta medida um nível de conhecimento sólido e profundo das dinâmicas específicas que se manifestam na realidade urbana a intervir.

07 - Na sequência e em consequência da caracterização e diagnóstico desenvolvidos, houve lugar à formulação de uma proposta de estratégia de intervenção integrada para a **ARU da Área Central de N^a S^a de Fátima**, sendo esta firmada através de análise prospetiva das transformações expectáveis e que se estabelece enquanto quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana a preconizar.

08 - A estratégia de intervenção desenvolvida assenta no conceito de centralidade urbana, que concorre para a afirmação da Área Central de N.ª S.ª de Fátima como referência local à escala da freguesia em que se integra, assumindo a sua condição urbana e centralidade funcional enquanto polos agregadores e valorizadores da identidade e da memória do concelho e onde se concentra grande parte da vivência urbana e socioeconómica do concelho.

09 - Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em domínios tidos como fundamentais para a afirmação e melhoria da vivência e das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais dos Bairros.

10 - A **vertente operacional** desta visão de futuro assume expressão num conjunto de ações propostas, as quais refletem as opções fundamentais em matéria de organização territorial para um horizonte temporal de médio/longo prazo e que permitirão à Área Central de N.ª S.ª Fátima assumir-se como núcleo urbano mais qualificado e mais competitivo.

11 - Estas ações expressam uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas no decurso do diagnóstico formalizado em torno da realidade territorial em presença, diferenciando-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento desta realidade e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social da Área Central de N.ª S.ª de Fátima.

12 - A magnitude e complexidade desta operação global de reabilitação urbana impõem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações previstas, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Identifica-se assim um conjunto de princípios de governação, assumindo os mesmos por objetivo a definição de um modelo capaz de assegurar a implementação eficaz do PERU, nomeadamente através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos das intervenções a preconizar, do recurso a um quadro sólido de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proativa, sustentada nas melhores práticas de gestão e comunicação. É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se estabelece o PERU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, procurando-se com o mesmo assegurar uma resposta eficaz aos desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar a realidade urbana delimitada pela respetiva ARU.

Capítulo II – Âmbito e contexto da ORU da Área Central - Nª Sª Fátima

01 – Área de Reabilitação Urbana da Área Central – Nª Sª Fátima

01 - A delimitação da ARU da Área Central de Nª Sª de Fátima compreende a área territorialmente delimitada no aglomerado urbano que justifica a realização de intervenção, a concretizar através de uma operação de reabilitação urbana. A delimitação proposta abrange uma área de 37,61 hectares, que compreende uma estrutura urbana caracterizada pela presença de uma tipologia de povoamento baseado numa ocupação nucleada e linear, que se desenvolve em torno de um conjunto de ruas que estruturam o tecido urbano da Área Central de Nª Sª de Fátima.

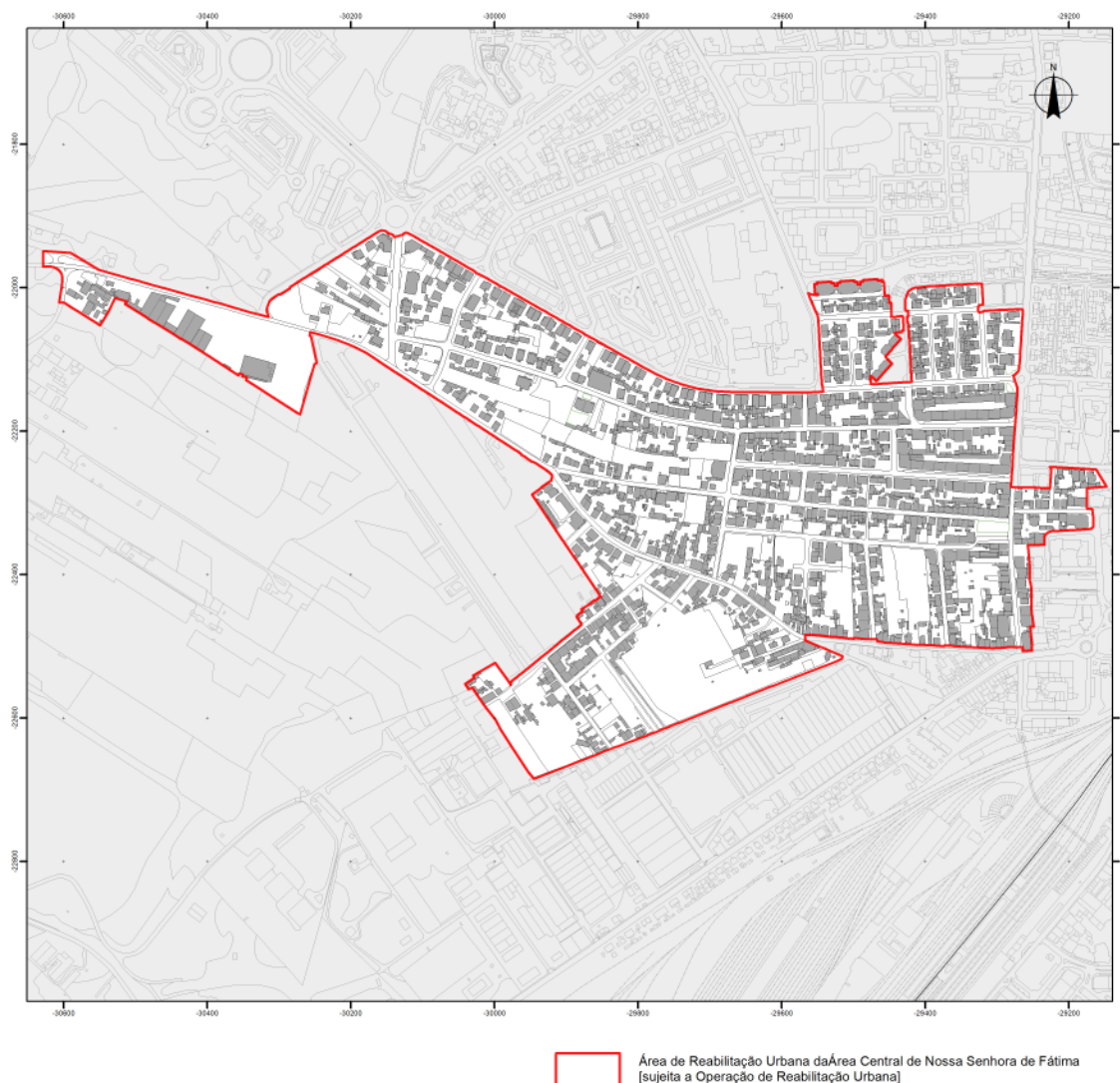


Figura 01 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Nossa Senhora de Fátima

02 – A Área Central de Nª Sª Fátima, apresenta uma estrutura urbana compacta, fortemente influenciada pelo desenvolvimento do Entroncamento, enquanto importante nó ferroviário nacional. A Área Central de Nª Sª Fátima é relativamente ordenada, com uma malha urbana regular em algumas zonas, mas também com áreas de crescimento mais orgânico nas periferias imediatas.

03 – A área Central de N^a S^a Fátima é composta, sobretudo pela presença de edifícios de habitação unifamiliar isolada ou em banda, de 1 ou dois pisos, mas também por edifícios multifamiliares de média altura (4 ou 5 pisos), que pontualmente vão substituindo os antigos edifícios unifamiliares, um pouco por toda a área de intervenção da ARU, especialmente nos Bairros que apresentam maior proximidade com o centro da cidade.

04 – A Área Central de N^a S^a Fátima, apresenta uma estrutura urbana coerente, com uma organização funcional e uma estrutura edificada marcada por edifícios de baixa densidade, com zonas habitacionais organizadas e espaços públicos em requalificação.

05 - A Área de intervenção da ARU 5 - Área Central de N^a S^a de Fátima, localiza-se numa área delimitada da Freguesia de N^a S^a de Fátima, com as seguintes confrontações: A Sul com Instalações Militares e Rua Elias Garcia, de Nascente com a Rua 1^o de maio, Rua Eng.^o Henrique Gomes da Silva e Rua D. Carlos, a Poente com o cruzamento da Rua Elias Garcia com os Foros da Lameira e a Norte, Rua General Humberto Delgado e Rua Dr. Artur Proença Duarte.

06 - A definição desta ARU 5 - Área Central de N^a S^a de Fátima era uma inevitabilidade, pois agrega no seu interior uma estrutura de eixos viários e núcleos edificados, em processo de requalificação, onde se regista a presença de equipamentos públicos, serviços, comércio, espaços culturais e religiosos, espaços verdes, zonas de lazer, praças e largos.

02 – Tipologia, Prazo e Entidade Gestora da ORU da Área Central – Nª Sª Fátima

01 - Tal como já anteriormente referenciado, a intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no território que integra a ARU da Área Central de Nª Sª de Fátima, enquadra uma **ORU, Sistemática**. Pretende-se, assim, com este instrumento de reabilitação urbana, promover a implementação de uma perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, capaz proporcionar a melhoria da imagem urbana da Área Central de Nª Sª de Fátima, seja através da reabilitação dos edifícios, seja através da reabilitação e requalificação de tudo o que é público ou de fruição pública (redes de infraestrutuação, espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva).

02 - Relembramos que uma ORU, sistemática, tal como tipificado no RJRU, corresponde a *“uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

03 - Também, como já referido, a ORU da Área Central de Nª Sª de Fátima é enquadrada pelo presente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** constituindo a sua aprovação, nos termos do artigo 32.º do RJRU, *“causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.”*

04 - O **município do Entroncamento** assume-se como **Entidade Gestora** que coordena e gere o processo de execução da ORU. Tal circunstância e assunção de responsabilidade, não interfere nem, não desresponsabiliza e diminui, os deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana (artigo 31.º RJRU). Efetivamente, e ainda de acordo com o estabelecido no RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, e por privados, estando o modelo de gestão e de execução da ORU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima, definido e detalhado, no presente documento.

05 - Enquanto entidade gestora, o município do Entroncamento estabelece o **prazo de execução da ORU em 15 anos** (prazo máximo legalmente definido no RJRU) estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2026 e 2041.

06 - Finalmente, refere-se que, de acordo com o estabelecido no artigo 20º-A do RJRU, e procurando concretização integral da ORU, deverá ser elaborado, anualmente, um relatório de monitorização da ORU, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

07 - Reforço esse processo de monitorização, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

08 - Os relatórios referidos devem ser, obrigatoriamente, objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

03 - Os Principais Atores

01 - Tal como se observa na generalidade dos núcleos centrais dos principais aglomerados urbanos de Portugal, no concelho do Entroncamento e, em particular, nos núcleos de génese mais antiga, como é o caso de alguns Bairros da Área Central de N^a S^a de Fátima, a cadência de degradação do edificado excede manifestamente o ritmo da sua recuperação. Esta realidade é unanimemente aceite e constitui uma das principais problemáticas com que o município do Entroncamento presentemente se depara. Como promover a reabilitação dos seus principais núcleos urbanos de génese mais antiga e afirmar a sua imagem, a sua identidade e a sua atratividade, quando o quadro de dinâmicas de atuação dos principais atores é débil e pouco mobilizador? A vontade mais imediata de ação e de atuação para inverter esta tendência incide invariavelmente na realização de intervenções e investimentos municipais.

02 - Este *modus operandi* raramente se traduz em resultados capazes de solucionar os principais problemas, podendo apontar-se três raciocínios fundamentais que justificam **o reduzido sucesso da implementação e dinamização dos processos de reabilitação urbana:**

- O nível do investimento municipal associado à reabilitação de edifícios, funções urbanas e espaços públicos, por maior esforço que se assuma, raramente resolve e supera todas as necessidades evidenciadas nos sítios e nos lugares;
- O investimento privado/institucional, quando existente, tem vindo a refletir uma tendência para a realização de operações urbanísticas sustentadas no surgimento de novas edificações, ao invés da promoção de intervenções de reabilitação de preexistências de edificado;
- Os proprietários, residentes ou não residentes, têm vindo a adotar uma postura conservadora e inoperante, geralmente traduzida numa cultura absentista dominante e que assume maior expressão no facto de nem as meras obras de conservação do edificado serem asseguradas.

03 - As preocupações com o espaço edificado e a reabilitação urbana têm constituído e constituem, no município do Entroncamento, uma prioridade de intervenção, articulando-se com as restantes políticas municipais. Estas preocupações com o espaço edificado foram de resto assumidas no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), nele se prevendo, atendidas características ocupacionais da estrutura edificada concelhia, que os programas de intervenção poderiam ser resumidos em **seis tipos de objetivos**, variando estes em função das tipologias de espaço urbano presentes no território concelhio:

- Qualificação;
- Manutenção;
- Reabilitação;
- Consolidação;
- Transformação;
- Integração.

04 - Começava assim a ser assumido que o processo de planeamento e gestão dos espaços urbanos passaria a conferir prioridade à regeneração dos núcleos edificados existentes, à promoção da reabilitação do edificado em mau estado de conservação, a reutilização dos imóveis devolutos e a consolidação e qualificação das preexistências de edificado. Reconhece-se, assim, que os níveis significativos de degradação do edificado não se afiguram compatíveis com os espaços urbanos coesos, acolhedores, atrativos e competitivos.

05 - **A Estratégia de Reabilitação consubstanciada no PERU constitui um instrumento orientador para uma atuação futura do município**, estabelecendo o enquadramento das respetivas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], sempre enquadrado num contexto onde se assume e destaca como indispensável:

→ Articular o dever de reabilitação dos edifícios da responsabilidade dos privados com a responsabilidade pública de qualificação dos espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar;

→ Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de intervenção das ARU delimitadas e nas quais serão privilegiados os mecanismos de apoio de ordem fiscal e financeira;

→ Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

06 - É de facto imperativo e essencial encontrar um modelo de intervenção capaz de equilibrar estas três realidades distintas: o investimento público, o investimento de promotores privados e a atitude dos proprietários.

07 - Nesta medida, a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) no âmbito da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área Central – Nossa Senhora de Fátima** assume-se como uma oportunidade de excelência porque:

→ Permite o enquadramento da estratégia de investimento público municipal no quadro de apoios financeiros do Portugal 2030 ou mesmo, posteriormente, nos próximos programas de apoio comunitário. Esta circunstância permite “alavancar e potenciar” os níveis de investimento público no domínio da reabilitação urbana e fomentar a implementação de um processo de reabilitação e requalificação dos centros urbanos;

→ Estabelece e disponibiliza um quadro legal e um conjunto de instrumentos e de benefícios e incentivos de ordem financeira e tributária que associados ao atual contexto resultante da crise geral e, em especial, da crise e das transformações no mercado imobiliário, podem ajudar a orientar o interesse de eventuais promotores de novas construções para a reabilitação do edificado preexistente;

→ Cria a oportunidade de o município reforçar as ações de sensibilização dos proprietários para a necessidade e importância da realização das obras de conservação e renovação dos seus edifícios;

→ Articulando o papel e a ação destes três domínios (investimento público, promotores e proprietários) e completando e reforçando essa ação de reabilitação urbana com a modernização dos espaços comerciais e das principais funções e atividades urbanas que se vivem no centro (sejam públicas, privadas ou institucionais) torna-se possível inverter todo o processo que tem conduzido à degradação progressiva dos centros urbanos e iniciar um processo de mudança com capacidade suficiente para mudar a imagem e o ambiente urbano, atraindo e fixando novos residentes e investimento nesses centros.

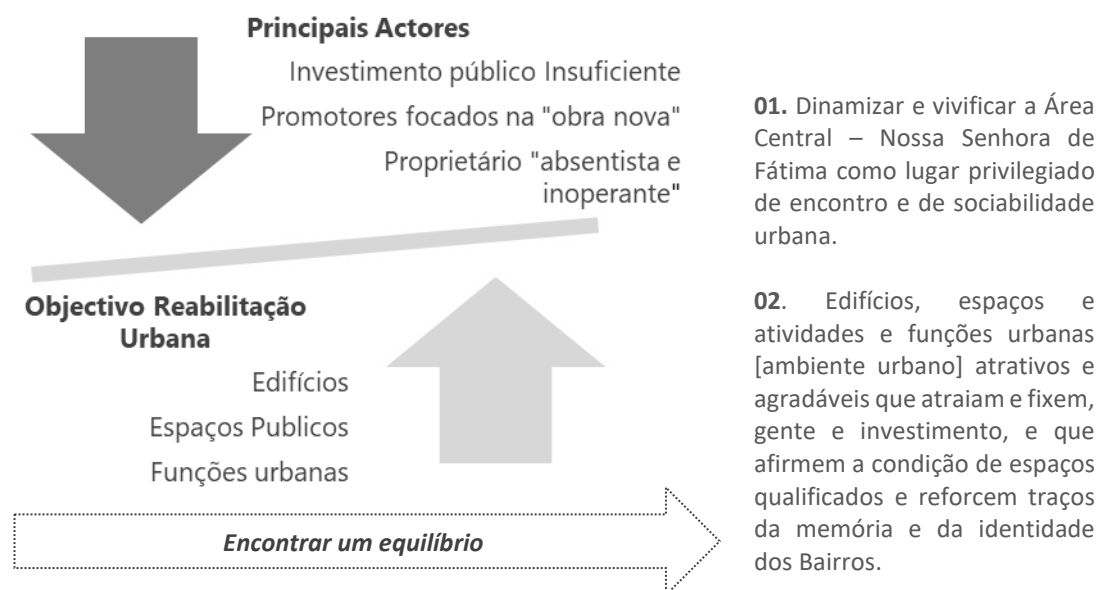


Figura 02 – Objetivos da reabilitação urbana e atores envolvidos

08 - Esta forma de **pensar estrategicamente as ações de reabilitação**, procurando inverter o quadro do ciclo vicioso que tem conduzido à degradação progressiva e até ao abandono do edificado existente requer um esforço conjunto e articulado em torno de um conceito e de uma estratégia global de reabilitação que terá, imperativamente, de envolver a autarquia, as entidades governamentais, os promotores privados, as instituições e, em última instância, os proprietários.

09 - Nesta fase **cabe ao município o papel central de analisar e compreender as oportunidades do contexto e funcionar como elemento dinamizador da ação**, incentivando e motivando a concretização e a ação do lado dos privados e executando investimento público capaz de gerar efeitos multiplicadores ao nível da qualificação dos espaços públicos. Tudo isto em torno de uma estratégia clara, coerente e que envolva e integre a totalidade dos atores em presença no território.

Capítulo III – Caracterização e Diagnóstico

01 - Enquadramento Territorial

01 - O Entroncamento, com uma superfície de 13,7 km², constitui o segundo Concelho do país com menor superfície¹. Este município, situa-se no Distrito de Santarém, composto por um total de 21 municípios²: Abrantes, Alcanena, Almeirim, Alpiarça, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Constância, Coruche, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Golegã, Mação, Ourém, Rio Maior, Salvaterra de Magos, Santarém, Sardoal, Tomar, Torres Novas e Vila Nova da Barquinha – ver figura 03.

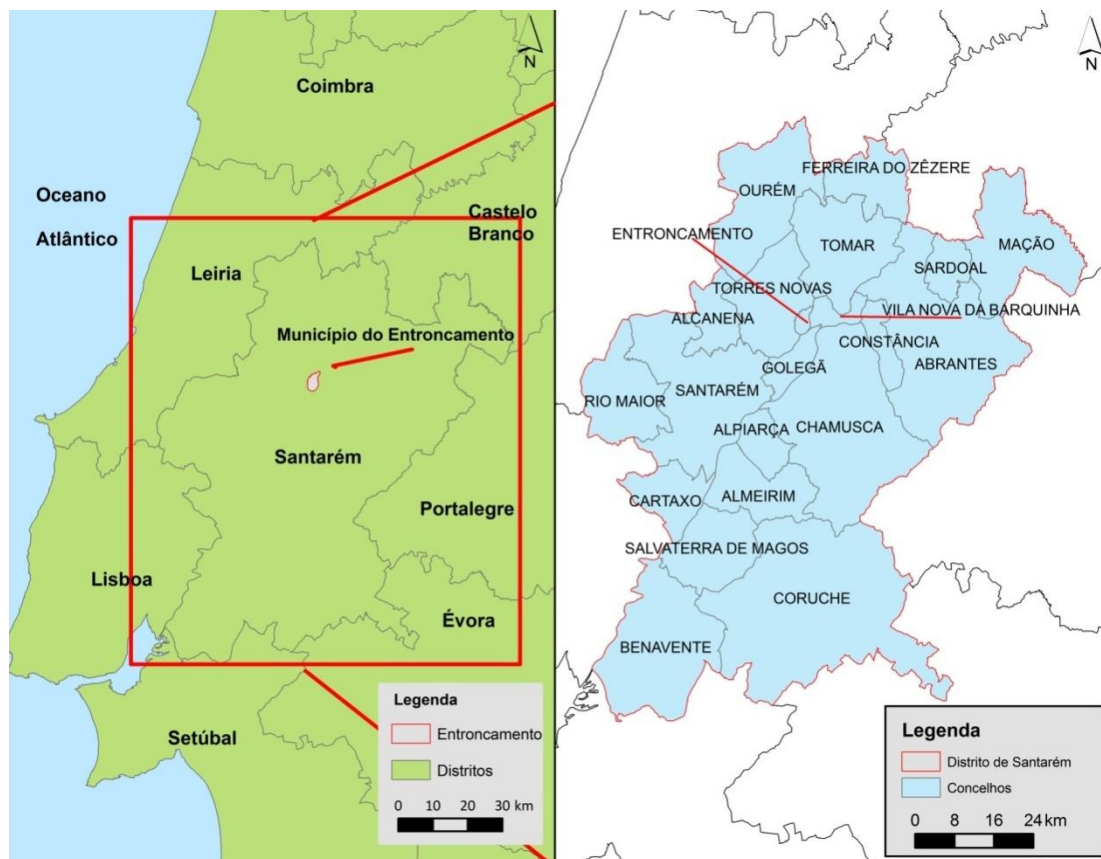


Figura 03 – Enquadramento do Município na divisão Administrativa de Portugal Continental | Fonte: DGT (2016) Carta Administrativa Oficial de Portugal

02 - O Concelho do Entroncamento confronta a norte e oeste com o Concelho de Torres Novas, a sul com o da Golegã e a leste com o Concelho de Vila Nova da Barquinha, sendo constituído somente por duas freguesias: S. João Batista e N. Sra. de Fátima³- ver figura 02.

¹ Apenas o Concelho de S. João da Madeira tem menor dimensão que o de Entroncamento.

² Vede Figura 1

³ Durante muito tempo, o Entroncamento foi dos poucos municípios de Portugal que possuíam apenas uma freguesia. Contudo, em agosto de 2003 a única freguesia do Entroncamento foi renomeada (passando a chamar-se São João Batista), tendo depois uma parte, a norte, sido desanexada para formar a nova freguesia de Nossa Senhora de Fátima. Estas alterações tornaram-se efetivas a partir de 1 de janeiro do ano seguinte. As Divisões Administrativas do Concelho do Entroncamento decorrem da Carta Administrativa Oficial de Portugal em vigor (2015).

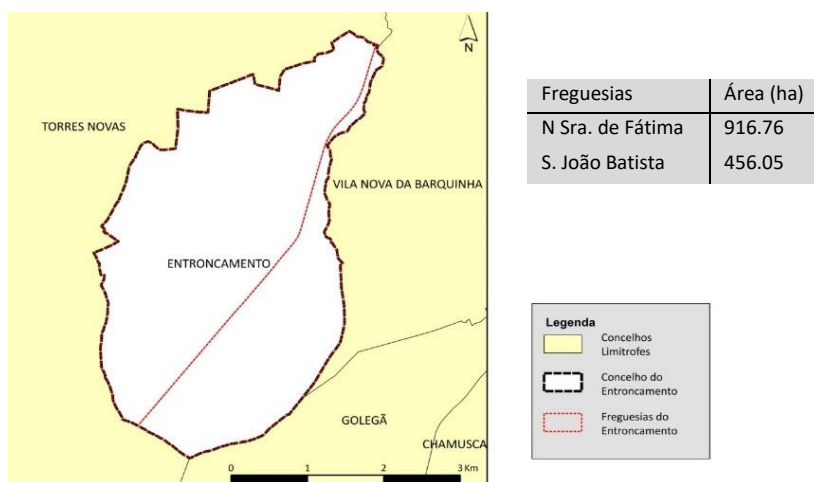


Figura 04 – Divisão Administrativa do Município de Entroncamento | Fonte: DGT (2016) Carta Administrativa Oficial de Portugal

03 - Para análise e tratamento estatístico, Portugal encontra-se constituído e dividido em Nomenclaturas de Unidades Territoriais para fins Estatísticos (NUTS).⁴ Neste quadro, a Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 34/86, de 26 de março, estabeleceu três níveis de NUTS: a NUTS I corresponde ao país, a NUTS II à região e a NUTS III à sub-região.

04 - Portugal Continental foi subdividido em cinco NUTS II, correspondentes à área de jurisdição de cada uma das então Comissões de Coordenação Regionais: Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve. O Concelho do Entroncamento integrou a região de Lisboa e Vale do Tejo.

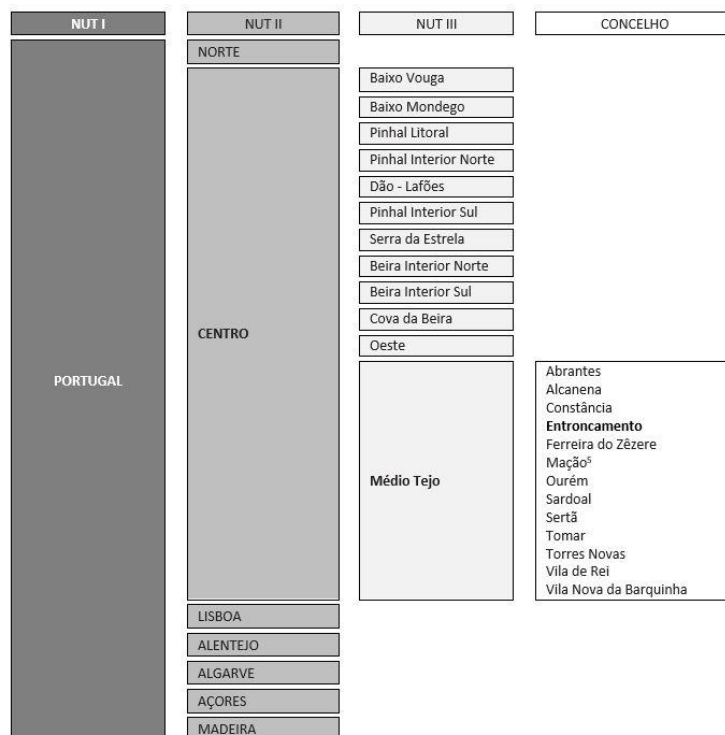


Figura 05 – Integração estatística do Concelho do Entroncamento nas NUTS
Fonte: DGT (2016) Carta Administrativa Oficial de Portugal

⁴ Estas configurações foram criadas no âmbito da União Europeia entre os respetivos Serviços Estatísticos (o Eurostat) e constitui a norma comum para os Estados trocarem informação entre si.

02 - Enquadramento Histórico

01 - O Entroncamento é uma cidade jovem no contexto histórico português, cujo desenvolvimento está intimamente ligado à ferrovia. A sua origem remonta ao século XIX, quando foi escolhido como ponto de ligação entre duas das principais linhas ferroviárias do país: a Linha do Norte e a Linha do Leste.

02 - A localidade começou a formar-se a partir de 1864, com a construção da estação ferroviária que ligava Lisboa ao leste e ao norte do país. Inicialmente era apenas um “entroncamento ferroviário”, um ponto técnico de cruzamento de linhas, que rapidamente atraiu trabalhadores e famílias.

03 - Com o crescimento da atividade ferroviária, o Entroncamento transformou-se num núcleo urbano operário, com bairros construídos para acolher os trabalhadores dos caminhos de ferro.

04 - A presença dos Caminhos de Ferro Portugueses (CP) foi determinante no crescimento económico e populacional. Em 1945, o Entroncamento foi elevado a vila, e em 1991, a cidade.

05 - Atualmente, o Entroncamento é uma cidade moderna, com uma forte componente residencial e de serviços, mantendo o seu património ferroviário como elemento identitário e turístico. A criação do Museu Nacional Ferroviário reforça a ligação entre a cidade e a sua história.

06 - A história do Entroncamento é inseparável da evolução dos transportes ferroviários em Portugal e a existência dos Bairros Ferroviários do Entroncamento representam um registo notável desse facto, refletindo a importância histórica dos caminhos de ferro na cidade do Entroncamento.

07 – Neste âmbito, a área delimitada pela ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, constitui uma área periférica do Centro da Cidade do Entroncamento e que reflete a sua história como parte integrante da cidade ferroviária.

03 - Notas sobre demografia e sobre o parque habitacional

na freguesia de N.ª S.ª de Fátima

01 - Os pontos seguintes procuram enquadrar a área de intervenção da ARU nas dinâmicas de evolução demográfica, habitacional e social que, de acordo com os dados publicados pelo INE, têm caracterizado a freguesia de N.ª S.ª Fátima, da qual faz parte a presente área de intervenção da ARU.

02 - A Evolução da população residente [2001 – 2021] revela uma tendência para um aumento de população no município do ENTRONCAMENTO, muito acima da tendência da Região do Médio Tejo e contrariando a tendência nacional. A Freguesia de Nossa Senhora de Fátima, registou entre 2011 e 2021 um ligeiro decréscimo populacional na ordem dos -1,1%.

Quadro 01 – Evolução da População residente por freguesia [2001/2021] e hierarquias administrativas superiores

	Área [km²]	População Residente [n.º]			Taxa de evolução [%]		
		2001	2011	2021	2001/2011	2011/2021	2001-2021
Continente	89 102	9 869 343	10 047 621	9 855 909	1,8	-1,9	-0,1
Região do Médio Tejo	3 344	226 090	247 331	228 581	9,4	-7,6	1,1
Concelho [Entroncamento]	13,73	18 174	20 206	20 141	11,2	-0,3	10,8
N.ª S.ª Fátima	9,17	---	12 630	12 489	---	-1,1	---
S. J. Batista	4,56	---	7 576	7 292	---	-3,7	---

Fonte: INE, CENSOS 2021

03 - Ao nível da Densidade Populacional os dados estatísticos traduzem o que é reconhecida e implicitamente aceite. As freguesias do concelho do Entroncamento, de características marcadamente urbanas e de reduzida extensão territorial, registam uma elevada densidade populacional, com valores superiores aos valores médios da região e do continente.

04 - O Índice de Envelhecimento para o município do ENTRONCAMENTO, apresentam valores muito inferiores à média nacional, apesar de revelarem uma tendência de evolução crescente. No entanto, se efetuada uma análise por freguesia, a freguesia de N.ª S.ª de Fátima, revela duas características preocupantes, uma vez que apresenta valores superiores à média nacional e apresenta tendência de evolução crescente.

Quadro 02 – Densidade Populacional e Índice de Envelhecimento por freguesia [2011/2021] e hierarquias administrativas superiores

	Densidade Populacional [habitantes/km²]		Índice de Envelhecimento	
	2011	2021	2011	2021
Portugal [Continente]	112,8	110,6	130,6	184,59
Região do Médio Tejo	106,1	100,8	174,1	253,80
Concelho [Entroncamento]	1472,0	1467,0	112,3	142,63
N.ª S.ª Fátima	1377,0	1361,0	185,4	111,68
S. J. Batista	1661,0	1599,0	81,1	208,58

Fonte: INE, CENSOS 2021

05 - Se analisarmos a População Residente por grupos etários [Censos 2021] – Quadro 3, verificamos que se encontram em linha com a tendência do envelhecimento progressivo da população. Os dados de 2021, apontam que a população do município do Entroncamento, com menos de 24 anos, corresponde, apenas, a 25,5% enquanto que a população com mais 65 anos apresenta um valor muito próximo, representando 20,9% da população.

06 - Para a freguesia de N.ª S.ª Fátima, os dados de 2021, apontam que a população com menos de 24 anos, corresponde, apenas, a 27,2%, enquanto que a população com mais 65 anos apresenta um valor bastante mais baixo, representando 17,5% da população.

Quadro 03 – População por grandes grupos etários por freguesia [2021] e hierarquias administrativas superiores

		0-14 anos		15-24 Anos		25-64 Anos		+ 65 Anos	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Portugal [Continente]	9 855 909	1 264 697	12,8	1 031 659	10,5	5 225 083	53,0	2 334 470	23,7
Região do Médio Tejo	228 561	26 174	11,5	22 478	9,8	113 500	49,7	66 429	29,1
Concelho [Entroncamento]	20 141	2 956	14,7	2 175	10,8	10 794	53,6	4 216	20,9
N.ª S.ª Fátima	12 849	2 012	15,7	1 476	11,5	7 114	55,4	2 247	17,5
S. J. Batista	7 292	944	12,9	699	9,6	3 680	50,5	1 969	27,0

Fonte: INE, CENSOS 2021

07 - A População empregada por setor de atividades no município do ENTRONCAMENTO [2021] revela a importância do setor terciário [com predomínio da influência do emprego nos serviços e na restauração], que representa cerca de 82,7% da população empregada. O Terciário [Social e Económico] já representa 42,7%, valores acima dos valores registados nas NUT superiores. O emprego no tecido industrial tem também um peso significativo e representa cerca de 40,0% da população empregada.

Quadro 04 – População empregada por setores de atividade [2021]

	População empregada [n.º]	Setor Primário		Setor Secundário		Setor Terciário Social		Setor Terciário Económico	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Portugal [Continente]	4 220 423	119 877	2,8	1 064 973	25,2	1 246 923	29,5	1 788 650	42,4
Região do Médio Tejo	90 681	2 687	3,0	23 544	26,0	30 028	33,1	34 422	38,0
Concelho [Entroncamento]	8 694	80	0,9	1 425	16,4	3 475	40,0	3 714	42,7
N.ª S.ª Fátima	5 757	47	0,8	931	16,2	2 311	40,1	2 468	42,9
S. J. Batista	2 937	33	1,1	494	16,8	1 164	39,6	1 246	42,4

Fonte: INE, CENSOS 2021

08 - A análise das Tipologia de Edifícios por número de alojamentos [Quadro 5] revela que a esmagadora maioria dos edifícios integra apenas 1 alojamentos, que representam 72,1% do número de edifícios existentes no município e 77,1% dos edifícios existentes na freguesia de Nª Sª de Fátima. Esta circunstância revela a característica de uma certa ruralidade predominantes [tipologias unifamiliares estruturadas em edifícios de 1 ou 2 pisos], apesar do centro da cidade do Entroncamento se registar a existência de edifícios até 6 pisos e relevar elevadas densidades de ocupação.

Quadro 05 – Tipologia de edifício por número de alojamentos [2021]

	Clássicos	Número de Edifícios [2021]			
		1 alojamento		+ 2 alojamentos	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]
Portugal [Continente]	3 381 968	2 917 752	86,3	464 216	13,7
Região do Médio Tejo	112 915	104 955	93,0	7 960	7,0
Concelho [Entroncamento]	4 211	3 035	72,1	1 176	27,9
Nª Sª Fátima	2 621	2 021	77,1	600	22,9
S. J. Batista	1 590	1 014	63,8	576	36,2

Fonte: INE, CENSOS 2021

09 - O indicador Edifícios por época de construção [2021] acentua o envelhecimento do parque habitacional que, naturalmente, necessita de obras de reabilitação e de requalificação. No município do ENTRONCAMENTO, apenas cerca de 22,8% dos fogos foram construídos após o ano de 2000 e mais de 47,6% do parque habitacional é de construção anterior a 1981. Registo idêntico se verifica para as freguesias de Nª Sª de Fátima, onde apenas cerca de 20,2% dos fogos foram construídos após o ano de 2000 e cerca de 38,3% do parque habitacional é de construção anterior a 1981.

Quadro 06 – Edifícios por época de construção [2021]

	Antes 1945	1946 1980	1981 2000	2001 2010	2011 2021	Total
Portugal [Continente]	426 208	1282585	1075366	494 277	103 532	3 381 968
	12,60	37,92	31,80	14,62	3,06	
Região do Médio Tejo	17 854	47 625	30 983	14 195	2 258	112 915
	15,8	42,2	27,4	12,6	2,0	
Concelho	321	1 685	1 239	836	130	4 211
	7,6	40,0	29,4	19,8	3,0	
Nª Sª Fátima	201	804	835	669	112	2 621
	7,6	30,7	31,8	15,9	4,3	
S. J. Batista	120	881	404	167	18	1 590
	7,5	55,4	25,4	10,5	1,1	

Fonte: INE, CENSOS 2021

10 - A análise à Tipologia de Alojamentos [2021] revela que a esmagadora maioria dos alojamentos no município do ENTRONCAMENTO são destinados a residência habitual e evidencia uma percentagem de alojamentos vagos na ordem dos 15,1% para o município e de 12,6% para a freguesia de N^a S^a de Fátima

Quadro 07 – Alojamentos por tipologia no concelho do Entroncamento e hierarquias administrativas superiores [2021]

Alojamentos Familiares [2021]							
	Clássicos	Residência Habitual		Residência Secundária		Vagos	
		[n.º]	[%]	[n.º]	[%]		
Portugal [Continente]	5 726 481	3 962 715	69,2	1 072 531	18,7	691 235	12,1
Região do Médio Tejo	144 248	87 423	60,6	31 776	22,0	25 049	17,4
Concelho [Entroncamento]	10 900	8 350	76,6	901	8,3	1 649	15,1
N ^a S ^a Fátima	6 402	5 070	79,2	525	8,2	807	12,6
S. J. Batista	4 498	3 280	72,9	376	8,4	842	18,7

Fonte: INE, CENSOS 2021

11 – Esta breve análise evidencia as seguintes especificidades:

- A) Apesar da população residente entre [2001 – 2021] ter revelado uma tendência para um aumento de população, no último período intercensitário, o município do ENTRONCAMENTO registou uma ligeira perda de população associado à tendência para o envelhecimento progressivo;
- B) O parque habitacional apresenta idade considerável sendo um indicador relevante para a necessidade de realização de obras de reabilitação;
- C) Apesar do centro da cidade do Entroncamento apresentar densidades elevadas, na restante área do território do município, as tipologias predominantes no município, traduzem modelos de habitação em moradias ou edificações de baixa densidade.
- D) O parque habitacional evidencia, ainda, uma significativa percentagem de alojamentos vagos.

12 – Neste contexto a delimitação das ARU's com o quadro de incentivos e benefícios fiscais e financeiros associados e em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação constituem elementos chave no processo de políticas de apoio à habitação como, também, ao processo de reabilitação do parque habitacional do município.

04 – Caracterização da ARU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima

04.1 – Caracterização geral

01 - A delimitação da ARU da Área Central de N^a S^a de Fátima compreende a área territorialmente delimitada no interior do aglomerado urbano da cidade do Entroncamento, que justifica a realização de intervenção, a concretizar através de uma operação de reabilitação urbana.



Figura 06 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Nossa Senhora de Fátima

02 – A delimitação da ARU compreendeu um conjunto de unidades urbanas que revelam uma importância histórica, urbanística e social significativa para a Área Central de N^a S^a de Fátima e perspectiva a adoção de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

03 - Com o desígnio de compreender e amenizar as debilidades e problemas que podem ter influência no desenvolvimento da ARU, foram identificadas algumas questões problemáticas genéricas e que se assume de certa forma como transversais a todas as ARU, designadamente:

- Degradação do edificado, revelando a presença de edifícios devolutos, desocupados e em deficiente estado de conservação;
- Espaços de circulação pedonal deficitários ou inexistentes, neles se incluindo os percursos sem condições para assegurar uma adequada circulação de pessoas com mobilidade condicionada;
- Espaços públicos inexistentes, inadequados e descaracterizados, incapazes de gerar procura e assegurar a fruição pública a que se destinam;
- Carências em matéria de espaço pedonais, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
- Carências de áreas de estacionamento e ocorrência de áreas de estacionamento desordenado;
- Infraestruturas urbanísticas insuficientes ou inadequadas e capazes de assegurar uma resposta efetiva e adequada às necessidades da população e das dinâmicas e atividades instaladas ou a instalar futuramente;
- Malhas urbanas de ocupação nucleada, mas essencialmente linear, sustentada ao longo dos eixos viários estruturantes da mobilidade municipal e supramunicipal, onde a coesão dos núcleos urbanos ocorre de forma linear e não nuclear;
- Ausência de atividades económicas associadas ao comércio tradicional e de base local;
- Inexistência de programas de incentivo à reabilitação dos espaços públicos e do edificado.

04 – Espera-se, com a delimitação da ARU, possibilitar e enquadrar, entre outras intervenções:

- Valorização de um melhor urbanismo, de contenção e sustentável;
- Valorização da função social das unidades urbanas que constituem da Área Central de N^a S^a de Fátima;
- Reabilitação e manutenção do edificado com deficiências num melhor estado de conservação;
- Consolidação dos tecidos urbanos, com incremento das condições de acessibilidade e mobilidade;
- Requalificação e valorização dos espaços públicos;
- Reforço e preservação da identidade territorial da Área Central de N^a S^a de Fátima, com equipamentos públicos, administrativos e sociais, serviços e comércio;
- Reforço da atratividade do município na região em que se enquadra.

05 - A definição desta ARU 5 – Área Central de N^a S^a Fátima era uma inevitabilidade, pois agrega no seu interior uma estrutura de eixos viários e núcleos edificados, que constituem a área Central de N^a S^a de Fátima, onde se regista a presença de equipamentos públicos e religiosos, serviços, comércio e espaços verdes (Jardim do Largo 24 de novembro), zonas de lazer, praças e largos. Nos eixos viários temos, destaca-se a rua Coronel. Raul Oliveira Verdades Miranda, Rua 1^o Dezembro, rua 1^o Maio e a rua Elias Garcia, como eixos principais de circulação, mas também um conjunto de outros eixos viários, apresentam um déficit de áreas de circulação pedonal verdadeiramente assumidas como tal e capazes de permitir uma circulação confortável e segura, o que se deve sobretudo ao facto da exiguidade dos perfis transversais que se encontram associados a estas vias.

06 - Este constrangimento surge ainda reforçado pela escassez de áreas destinadas a estacionamento, que se torna mais notória, sobretudo na zona mais a Norte, na proximidade ao Centro da Cidade, que apresenta ruas estreitas, contribuindo de forma determinante para um incremento dos conflitos entre tráfego mecânico e pedonal e para um comprometimento generalizado das condições de segurança da circulação pedonal.

04.2 – Caracterização Setorial

04.2.1 - Caracterização Urbana e Estrutura Edificada

01 - O Entroncamento apresenta uma estrutura urbana compacta, com forte influência do traçado ferroviário que deu origem à cidade. Desenvolveu-se de forma planeada e funcional, especialmente ao longo do século XX, refletindo a importância do setor ferroviário no ordenamento urbano.

02 – A Área Central de N^a S^a de Fátima, apresenta uma malha urbana mista, com zonas centrais de traçado mais regular e organizado e áreas periféricas com crescimento mais recente e menos denso. O desenvolvimento urbano da Área Central de N^a S^a de Fátima, estende-se ao longo do eixo ferroviário e das principais vias de comunicação rodoviária e não apresenta uma centralidade bem definida, destacando-se a Praça das Tílias.

03 - A estrutura edificada da Área Central de N^a S^a de Fátima reflete a sua história como parte integrante da cidade ferroviária e apresenta como tipologias dominantes, edifícios de habitação unifamiliar isolada ou em banda, de 1 ou dois pisos, mas também edifícios multifamiliares de média altura (3 a 4 pisos), que pontualmente vão substituindo os edifícios mais antigos de tipologia unifamiliar, especialmente nos Bairros que apresentam maior proximidade ao centro da cidade.

04 – A Área Central de N^a S^a de Fátima, apresenta uma estrutura urbana coerente, com uma organização funcional e uma estrutura edificada marcada por edifícios de baixa densidade, com zonas habitacionais organizadas e espaços públicos em requalificação.



Fotos 01 e 02 – Rua 1^o de Maio e Travessa 1^o de Dezembro

05 – Verifica-se a existência de edificado que, embora se apresente em mau estado de conservação, é ainda suscetível da realização de intervenções de reabilitação capazes de gerar as condições de habitabilidade adequadas e necessárias à sua fruição.

06 - Em linhas gerais, a estrutura edificada presente na Área Central de N^a S^a Fátima observa uma relação direta com a estruturação das principais vias e com a relevância funcional que estas apresentam em termos de rede viária concelhia, sendo disso exemplo, o eixo constituído pela rua Cel. Raul Oliveira Verdades Miranda, Rua 1^o Dezembro, rua 1^o Maio e rua Elias Garcia, entre outras.

07 - Por força da localização central da ARU da Área Central de N^a S^a de Fátima, será de considerar que praticamente toda a estrutura edificada se encontra já servida pelas diversas redes de infraestruturas presentes na cidade do Entroncamento, sendo nesta medida assegurados os requisitos apropriados para responder às necessárias condições de habitabilidade.

04.2.2 - Estado de Conservação

01 - No que observa relação direta com estrutura edificada presente na realidade territorial abrangida pela ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, importa, em linhas gerais, referir que a maioria do edificado se encontra a necessitar de reabilitação ligeira, no entanto, existem algumas unidades de edificado que se apresentam em mau estado de conservação, situação que revela a necessidade de intervenções de reabilitação, com alguma urgência.

02 - Estas situações, ainda que pontuais, estão associadas ao edificado de génese mais antiga e desocupado e a sistemas construtivos mais suscetíveis ao surgimento de patologias geradoras de debilidades construtivas.

03 - Constata-se da análise realizada em torno do conjunto edificado presente na área de intervenção abrangida pela ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, que uma larga maioria dos edifícios se apresenta entre o razoável e o bom estado de conservação.

04 - O estado de conservação que caracterizam este edificado não podem de forma alguma ser dissociados da sua idade, constatando-se que, na sua maioria, os edifícios que se apresentam em mau estado de conservação ou em estado de ruína foram construídos entre os anos 60 e 80, estando assim o seu sistema construtivo predominantemente associado à alvenaria de tijolo. Dadas as debilidades que apresentam, com uma diminuição efetiva das suas condições de habitabilidade, importará por último referir que uma grande parte destes edifícios estão desocupados.



Fotos 03 e 04 – Exemplo de edifícios em mau ou razoável estado de conservação



Fotografia 05 – Edifícios em mau estado de conservação na Rua 1.ª Dezembro e na Rua Elias Garcia

04.2.3 - Sistema Construtivo

Concretamente, no que diz respeito ao sistema construtivo, da análise da informação disponível sobre as características da estrutura edificada que marca presença na área de intervenção da ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, torna-se possível verificar que, os modelos urbanos, revelam a influência da arquitetura ferroviária, com uma estrutura regular e organizada, com materiais adequados ao ano da sua construção, onde predomina a construção habitacional em estrutura de betão armado e paredes de alvenaria de tijolo.

01.2.4 - Número de Pisos

01 - No que observa relação direta com o número de pisos, verifica-se que a área de intervenção abrangida pelos limites da ARU se caracteriza sobretudo pela presença de edifícios de habitação unifamiliar isolada ou em banda, de 1 ou dois pisos, mas também por edifícios multifamiliares de média altura (3 a 4 pisos), que pontualmente vão substituindo os edifícios mais antigos de tipologia unifamiliar, especialmente nos Bairros que apresentam maior proximidade ao centro da cidade.

02 – A Área Central de N.ª S.ª Fátima, apresenta uma estrutura urbana coerente, com uma organização funcional e uma estrutura edificada marcada por edifícios de baixa densidade, com zonas habitacionais organizadas e espaços públicos em requalificação



Fotos 06 e 07 – Rua 1.ª Dezembro



Fotos 08 e 09 – Rua 25 de Abril e Rua Elias Garcia



04.2.5 - Caracterização Funcional

01 - Na Área Central de N^a S^a Fátima, verifica-se uma predominância de uso residencial e regista-se pontualmente, a existência de serviços e unidades de comércio tradicional ao nível do piso térreo de alguns edifícios.

02 – Na área de intervenção da ARU, o uso habitacional é dominante, com edifícios de baixa densidade urbana, estando os serviços e o comércio tradicionais mais concentrado na área central da cidade do Entroncamento.

04.2.6 - Equipamentos de Utilização Coletiva

Na ARU da Área Central de N^a S^a de Fátima, no que diz respeito à presença de equipamentos de utilização coletiva, identifica a existência das instalações da Universidade Sénior do Entroncamento e da Associação Filarmónica e Cultural do Entroncamento, estando ainda localizados na sua envolvente direta, outros equipamentos públicos, nomeadamente a Igreja de N^a S^a de Fátima, o Centro de Saúde do Entroncamento, a Escola Secundária do Entroncamento, entre outros. A localização destes equipamentos, surge na parte nascente da área de intervenção da ARU, com maior proximidade ao centro da cidade do Entroncamento.

04.2.7 - Espaços Verdes e Outros Espaços Públicos Qualificados

01 - No que diz respeito à presença espaços verdes e outros espaços públicos qualificados, na área de intervenção delimitada pela ARU da Área Central de N^a S^a de Fátima, permite de imediato constatar a existência de espaços verdes de recreio e lazer, onde se destaca o Largo 24 de Novembro e a Praça das Tílias na sua envolvente direta, mas também algum um *deficit* de espaços públicos qualificados, nomeadamente no que diz respeito aos espaços de circulação pedonal ao longo da estrutura de arruamentos.

2 - Importa, no entanto, salientar algum deficit de espaços públicos de recreio e lazer, bem como de espaços verdes qualificados e de parques de estacionamento.



Foto 10 – Jardim do Largo 24 de Novembro

| 04.2.8 - Elementos Patrimoniais

01 – A cidade do Entroncamento tem uma importância histórica, urbanística e social significativa, que encerra elementos patrimoniais valiosos, não só pelo seu valor arquitetónico, mas também pela sua importância na construção da identidade do Entroncamento.

02 - No entanto, na área de intervenção delimitada pela ARU 5 – Área Central de N.ª S.ª de Fátima, não se identificam elementos patrimoniais que tenham sido alvo de reconhecimento patrimonial.

| 04.2.09 - Síntese

01 - A caracterização efetuada acima e a observação da estrutura territorial possibilitam realizar uma interpretação do contexto identificando e destacando os seus principais elementos diferenciadores.

02 - O processo de reabilitação da ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima tem como objetivo consolidar todo o território que apresenta já uma boa estruturação urbana, constituída por unidades urbanas de edifícios unifamiliares e multifamiliares, com um traçado regular e organizado e ainda de uma estrutura linear, ao longo de uma estrutura diversificada de arruamentos, onde predominam edifícios de habitação, de tipologia unifamiliar.

03 - A ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima apresenta unidades urbanas de território consolidado, que constitui a malha urbana da cidade poente do Entroncamento, com potencial para serem renovados e reabilitados, reutilizando o seu edificado mais antigo, algum dele deteriorado e devoluto.

04 - A reabilitação deste edificado é mais uma oportunidade de continuar a cerzir a malha de forma a que a reabilitação urbana, passe também pela consolidação urbana da ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima.

05 - Naturalmente que a ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima exige uma forte articulação entre a intervenção sobre o edificado e sobre o espaço público. Por isso mesmo, considera-se que se deverá promover uma intervenção no domínio público fazendo planeamento urbano a partir da priorização da reabilitação urbana, gerando-se uma dinâmica que incentive a reabilitação de edificado privado que ganha confiança através da intervenção pública, motivando um investimento privado sustentável.

Capítulo IV – Estratégia

01 - Estratégia geral para a Reabilitação Urbana no município

01 - A política de requalificação urbana dos centros e das centralidades do município do Entroncamento é objetivo assumido das políticas municipais desde o primeiro plano diretor municipal. A matéria de reabilitação urbana tem-se mostrado uma preocupação do município, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social.

02 - Por outro lado reflete a dinâmica municipal no desenvolvimento e execução de projetos de reabilitação urbana, sendo casos interessantes as recentes intervenções na cidade do Entroncamento, enquadradas no Programa de Ação para a Reabilitação Urbana [Centro 2020].

03 - E é neste contexto e neste desafio da requalificação urbana dos centros e centralidades do concelho que os executivos deste município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas estruturas urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos [que qualificam o espaço] e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e a reabilitação dos edifícios singulares e daqueles que, ainda, representam símbolos da identidade.

04 - Efetivamente, ao longo dos tempos os centros urbanos e, na generalidade, o tecido urbano do município do Entroncamento, tem assistindo à degradação progressiva das estruturas urbanas e dos edifícios mais antigos, o que tem originado a diminuição dos valores patrimoniais e da atratividade.

05 - Os edifícios sofrem a erosão do tempo e, progressivamente, mostram sinais de degradação, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Importa, por isso, com a adoção de políticas municipais, procurar reverter tendência.

06 - As políticas de reabilitação urbana têm evidenciado resultados interessantes a nível nacional. Também se espera, que no município do ENTRONCAMENTO, constituía uma das soluções para dinamizar as zonas urbanas, em particular na Área Central de N^a S^a Fátima, pois apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado.

07 - Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da criação de incentivos disponibilizados pelo Regime jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, com especial enfoque no edificado privado.

08 - A responsabilidade nesta área de grande complexidade, abarca um leque de intervenientes, salientando-se, no entanto, o papel fundamental da iniciativa pública e privada. Se à primeira é atribuída a responsabilidade na promoção de medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam à segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

09 - A proposta de delimitação da ARU da Área Central de N^a S^a de Fátima decorre, assim, da necessidade de criar estímulos à regeneração e revitalização do tecido urbano, numa abordagem territorialmente contida nas unidades urbanas, que constituem a área central da freguesia, tendo em vista a sua requalificação, privilegiando a promoção da reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, assim, as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados e do seu espaço público.

10 - Importa, por isso, promover junto dos proprietários (particulares / promotores) vontades e dinâmicas para reabilitar o tecido edificado, numa lógica de atuação complementar entre o investimento público na qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, e o investimento privado afeto à reabilitação do tecido construído. No seu conjunto são estes elementos e a “relação e equilíbrio perfeito” entre eles, que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações.

11 - No caso concreto do município do Entroncamento as políticas de incentivo à reabilitação urbana assumem importância acrescida por um conjunto de razões que, na generalidade, são reconhecidas por esmagadora parte da população:

- Os dados dos últimos Censos evidenciam uma tendência para um ligeiro declínio demográfico no território municipal (-0,3%).
- Associado a este declínio demográfico assiste-se, na generalidade dos lugares, à evidência de um parque habitacional antigo e com níveis de degradação que aconselham a sua reabilitação.
- Regista-se, também, na generalidade do território, apesar das dinâmicas urbanísticas registadas no centro urbano do Entroncamento, a um progressivo crescimento do número de edifícios devolutos e em mau estado de conservação. Trata-se de edifícios / prédios expectantes e sem qualquer função nos lugares.
- Curiosamente e apesar deste quadro não existe uma oferta habitacional que corresponda aos anseios da população que se pretende fixar em especial a população jovem. A agravar este cenário os preços da habitação não se encontram em linha e ajustados com o nível de rendimento da generalidade da população.

12 - O processo de reabilitação pode, assim, assumir uma importância estratégica de enorme valor ao incentivar e promover os particulares / promotores à reabilitação e colocação de habitação no mercado. Ao mesmo tempo contribuirá para a revitalização e dinamização do tecido comercial e de serviços tornando os lugares com melhores e mais atrativas condições de sociabilização.

13 - Efetivamente a intervenção de requalificação / reabilitação urbana tem, também, por objetivo fundamental, criar espaços agradáveis e atrativos, capazes de contribuir para a afirmação de um município, que aposta forte na construção de um território, onde o turismo de carácter sustentável e de forte associação com os valores patrimoniais, naturais e ambientais possa, definitivamente, assumir o seu papel de motor da economia. Para isso a valorização, reabilitação e requalificação do edificado é peça chave como é também a criação de espaço público qualificado na criação e afirmação de lugares de encontro, de sociabilidade e de vivência urbana.

14 - Se associarmos e articularmos o processo de reabilitação urbana enquadrado pelas ARU com outros instrumentos, como por exemplo a Estratégia Local de Habitação [já aprovada e em implementação] ou a definição de Zonas de Pressão urbanística [que o município pode delimitar] ou, ainda, as restantes políticas municipais de habitação, poderemos esperar estarem criadas as condições base que permitam intervir ou incentivar a intervenção sobre o edificado degradado e devoluto e, assim, contribuir para a promoção de uma imagem urbana mais qualificada dos lugares e para um mercado de habitação mais ajustado e em linha com a real capacidade de rendimento dos habitantes.

15 - O quadro seguinte [**análise SWOT**] ilustra e identifica os principais pontos fortes do município e as oportunidades que o contexto e enquadramento regional e nacional oferecem e os principais pontos fracos e ameaças que podem resultar desse mesmo contexto e desse mesmo enquadramento. Qualquer estratégia de desenvolvimento municipal a desenhar e a implementar deve considerar a valorização e exploração dos pontos fortes e enquadrar-se no quadro de oportunidades disponibilizadas pelo contexto regional e nacional. E, claro, por oposição, deve ultrapassar e vencer os pontos fracos mitigando eventuais efeitos que podem decorrer das ameaças próprias do contexto e do enquadramento regional e nacional atuais.

ENTRONCAMENTO [Concelho]

Pontes Fortes [Strengths]	Pontes Fracos [Weaknesses]
- Existência de boas acessibilidades, como a A1, A23, IC3, EN3 e Linha do Norte. - Localização geoestratégica no contexto regional em especial potenciando a relação com Torres Novas e mesmo com Lisboa. - Dinâmica populacional positiva (2001-2021); - Forte tradição logística - Elevado nível de industrialização;	- Existência de imóveis degradados; - Envelhecimento populacional; - Dependência do setor terciário - Economia muito concentrada no comércio e serviços; - Fraca presença do setor primário e secundário - Agricultura e indústria representam uma parcela muito reduzida da atividade económica local; - Carência de grandes polos de inovação/educação; - Mercado de trabalho limitação - Risco de se tornar apenas cidade-dormitório.
Oportunidades [Opportunities]	Ameaças [Threats]
- Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2030; - Aposta na regeneração urbana por parte do município; - Projetos de habitação e reabilitação urbana em habitação acessível para atrair mais famílias jovens; - Expansão do polo logístico-industrial com potencial para atrair empresas de transporte, armazenagem e transformação logística; - Aposta na ferrovia e mobilidade sustentável como forma de reanimar a função estratégica do Entroncamento; - Turismo temático e cultural com potencial para desenvolvimento do turismo ferroviário (Museu Nacional Ferroviário), eventos, e turismo urbano; - Transição digital e energética - Oportunidades de financiamento europeu para cidades inteligentes, eficiência energética e inovação; - Maior visibilidade e procura de espaços tradicionais com excelentes condições ambientais e ecológicas;	- Concorrência com municípios vizinhos - Cidades como Torres Novas, Tomar ou Santarém competem por investimento e população ativa; - Envelhecimento demográfico - Tendência nacional que afeta concelhos de média dimensão sem ensino superior ou dinâmica juvenil; - Dependência de grandes empregadores externos - Muitos empregos públicos ou relacionados com Lisboa/Setor Ferroviário podem estar sujeitos a cortes ou mudanças políticas; - Estagnação económica - Risco de saturação do comércio local e falta de dinamismo se não houver renovação do tecido empresarial; - Pressão urbanística desorganizada - Pequena dimensão territorial pode gerar desequilíbrios na ocupação do solo se o crescimento não for bem gerido.

16 - A definição de políticas municipais de reabilitação urbana, fazem parte e integram o processo de desenvolvimento do município do Entroncamento. Hoje o município reconhece que essa preocupação deve ser estendida a outros espaços urbanos que evidenciam necessidade de reabilitação, seja do parque edificado privado seja do espaço público. Para promover e dinamizar essa vontade de reabilitar o que está em processo de degradação e/ou abandono, o município identificou e programou um conjunto de ações / projetos públicos de requalificação de edifícios, recuperando-os, reconvertendo-os e integrando-os na vida do centro e das centralidades e de requalificação dos espaços públicos, sejam eles, vias, percursos, largos, praças ou jardins. Uns e outros, edifícios e espaços públicos, ao serem recuperados e integrados na vida quotidiana dos centros e das centralidades, contribuirão, decisivamente, para a afirmação e oferta de lugares de encontro e de sociabilidade urbana que os tornam mais apetecidos e mais propícios à sua fruição.

17 - Em consequência espera-se que o tecido edificado privado acolha novas vontades e novas dinâmicas de reabilitação em especial no que se refere aos sectores do comércio e dos serviços. Aos pouco e progressivamente, os centros e as centralidades irão ganhar nova vida urbana, oferecer maior animação e proporcionar melhores e mais atrativas condições de sociabilidade. Aos poucos os centros e as centralidades afirmarão uma imagem urbana, dos seus edifícios e dos seus espaços, mais qualificada e, logo, mais competitiva.

18 - A estratégia geral de reabilitação urbana para o concelho do Entroncamento procurou responder à necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concertada sobre o território. Nestas circunstâncias, o concelho apresenta atualmente uma área urbana central e um conjunto disperso de outras microcentralidades urbanas que se mantêm como referências na identidade coletiva do Entroncamento.

19 - O **modelo de atuação** proposto vem assim ao encontro:

- Da consolidação urbana da Área Central de N^ª S^ª de Fátima e da cidade do Entroncamento;
- Da valorização da rede local de outras centralidades urbanas e lugares do concelho, propondo a requalificação dos núcleos e eixos que os conectam, tendo em conta as especificidades de cada lugar.

20 - Como tal, a estratégia geral de atuação valoriza a identidade do ENTRONCAMENTO, [re]qualificando lugares e paisagens, otimizando os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas, que caracterizam o perfil policêntrico do sistema urbano. A operacionalização desta estratégia de reabilitação urbana para o município do ENTRONCAMENTO consistirá, assim, em identificar e reconhecer a identidade do[s] território[s] [nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas] e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos, incorporando um modelo de reabilitação baseado nas novas formas de habitar, relacionar, trabalhar, lazer, deslocar, entre outras.

21 - Neste âmbito, o **processo de reabilitação passa por potenciar as estruturas existentes, promovendo:**

- A função residencial, ao reinventar as tipologias de habitação, adaptadas aos novos modelos familiares [os programas de apoio a rendas podem exercer neste aspeto um impulso determinante, facilitando a instalação de novos residentes no centro, dando um pequeno apoio à renda ou promovendo rendas adaptadas] e à procura específica existente [por exemplo, quadros de empresas estabelecidas na região];
- O espaço público, ao impulsionar o encontro, a sociabilidade e fruição urbanas, associado ao comércio de rua [a análise de casos no contexto europeu e nacional revela a emergência de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor];
- A mobilidade, ao facilitar a deslocação da população, reforçando e estruturando o sistema viário e incorporando diversos meios de transporte em todos os níveis.
- O recreio e o lazer, associando a dimensão das atividades de fruição cultural e patrimonial com o desenvolvimento de atividades lúdicas;
- A identidade e autoestima, expressa em atividades e eventos que reforçam a pertença e orgulho na herança entroncamentense;
- O turismo, ao afirmar os centros urbanos como o ponto de partida e chegada para explorar todas as riquezas turísticas [patrimoniais e ambientais] do concelho, devidamente articuladas em rede].

22 - A presente estratégia pretende - para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, - novas dinâmicas sociais e económicas nos centros e nas centralidades urbanas. A intervenção tem como intuito a afirmação desses centros e dessas centralidades como espaço atrativos que fixe e capte novos residentes [invertendo a tendência de perda demográfica] e novos visitantes. Esta apoia-se na dinamização do designado 'ciclo virtuoso', expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo de reabilitação.

23 - É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.

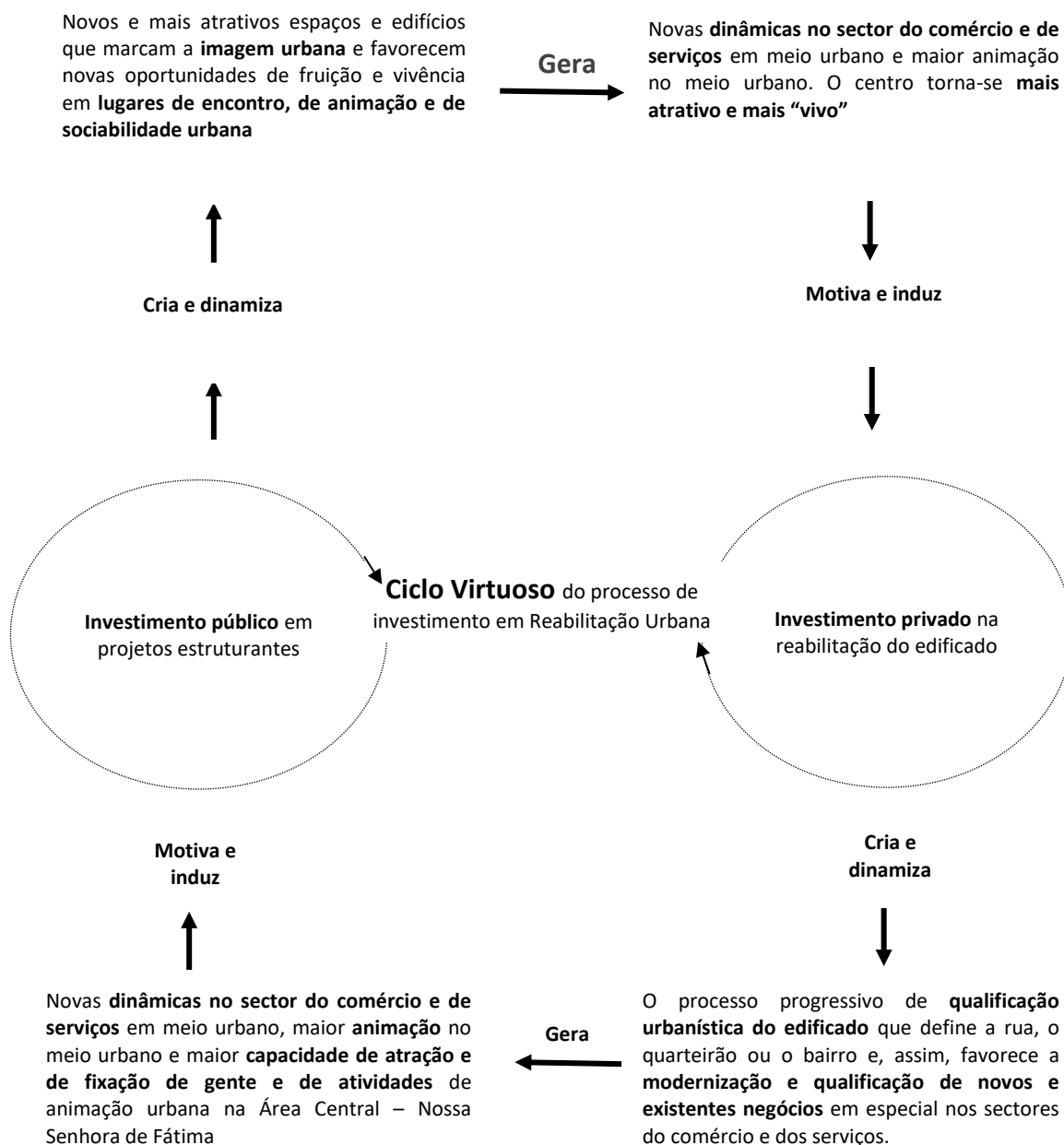


Figura 07 – O processo de investimento em Reabilitação Urbana

24 - Pretende-se um conjunto coerente de centralidades que marque pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes: a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação de população jovem.

25 - Dotar os centros e as centralidades de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo que permita fixar a população. A inovação e o dinamismo cultural serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num cenário harmonioso onde o território se ajusta às vivências atuais.

26 - A estratégia de reabilitação assenta, assim, num centro com condições para se afirmar como o elemento federador de um território de ocupação dispersa, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população jovem. A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana do centro e da necessidade de envolvimento e articulação entre as ações do lado público [município] e do lado privado [proprietários, inquilinos ou promotores] e, ainda das instituições e associações.



Figura 08 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

27 - Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro e das centralidades urbanas do ENTRONCAMENTO exige o envolvimento e a partilha de responsabilidades de vários quadrantes:

→ O lado público [município] a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;

→ O lado institucional e associativo a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios, mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;

→ O lado privado [promotores, proprietários e inquilinos] a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro;

28 - A responsabilidade de ação de qualquer destes lados referidos assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as “coisas realmente aconteçam”. A revitalização e reabilitação do centro urbano é um processo e como qualquer processo consome tempo, mas que reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas associadas e que fazem parte de cada centro e de cada centralidade.

02 - A Estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima

02.1 - Enquadramento

01 - Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o território do município do Entroncamento também se debate com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional da generalidade do seu parque habitacional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis [físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais], com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão.

02 - A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis.

03 - A política de requalificação urbana dos centros e das centralidades do município do Entroncamento tem-se mostrado uma preocupação do município, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social.

04 - Efetivamente, ao longo dos tempos os centros urbanos e, na generalidade, o tecido urbano do município do Entroncamento, têm assistido à degradação progressiva das estruturas urbanas e dos edifícios mais antigos, o que tem originado a diminuição dos valores patrimoniais e da atratividade. Os edifícios sofrem a erosão do tempo e, progressivamente, mostram sinais de degradação, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Importa, por isso, com a adoção de políticas municipais, procurar reverter tendência.

05 – As políticas de reabilitação urbana têm evidenciado resultados interessantes a nível nacional. Também se espera, que no município do Entroncamento, constitua uma das soluções para dinamizar as zonas urbanas, em particular na Área Central de N.ª S.ª Fátima, pois apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado. Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da criação de incentivos disponibilizados pelo Regime jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, com especial enfoque no edificado privado.

06 - A responsabilidade nesta área de grande complexidade, abarca um leque de intervenientes, salientando-se, no entanto, o papel fundamental da iniciativa pública e privada. Se à primeira é atribuída a responsabilidade na promoção de medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam à segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

07 – Pretende-se, com a implementação da execução da ORU criar estímulos à regeneração e revitalização do tecido urbano, tendo em vista a sua requalificação, privilegiando a promoção da reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, assim, as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima.

08 - Importa, por isso, promover junto dos proprietários vontades e dinâmicas para reabilitar o tecido edificado, numa lógica de atuação complementar entre o investimento público na qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaços públicos, e o investimento privado afeto à reabilitação do tecido construído. No seu conjunto são estes elementos e a “relação e equilíbrio perfeito” entre eles, que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações.

09 - A delimitação e formalização da área de reabilitação urbana da Área Central de N.ª S.ª de Fátima permite, assim, enquadrar a realização futura de uma ORU, de natureza sistemática. Esta operação permitirá promover, a médio-longo prazo, o processo de reabilitação física e funcional das componentes urbanas estruturantes e, consequentemente, estimular um processo de revitalização socioeconómica do território.

10 - É ambição do órgão de poder local tornar os aglomerados do concelho, como um espaço urbano globalmente mais integrado e mais qualificado, com parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, com condições que se enquadrem nos padrões atuais de qualidade e conforto, e que, no seu conjunto, possam oferecer uma imagem urbana atrativa para a instalação de novas funções e atividades e, potencialmente, novos residentes.

11 – A reabilitação urbana, para além de promover a conservação do património edificado, contribui para o desenvolvimento económico e social da região. A abordagem técnica adotada permite manter a autenticidade das construções, garantindo simultaneamente a adaptação às exigências contemporâneas de conforto e eficiência energética, promovendo a valorização do território num paradigma de sustentabilidade e inovação na preservação do património rural.

| 02.2 - Visão

01 – Sustentado na análise e diagnóstico apresentados, nos desafios e potencialidades identificados, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, tem como principal objetivo definir o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana, num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção. No essencial é simples e pretende tornar o território da área de intervenção da ARU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima num território atrativo, inclusivo, agradável e equilibrado e competitivo, e o mais socialmente justo, solidário e coeso, possível, considerando os meios e as capacidades de intervenção disponíveis.

02 – Tendo em conta a necessidade de conseguir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima, pretende alcançar e concretizar o seguinte conjunto de objetivos:

- Afirmar a Área Central de N.ª S.ª Fátima como um sítio agradável e atrativo para viver e o mais socialmente justo e solidário possível;
- Promover a fixação e aumento da população residente;
- Reforçar a política de preservação, reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida no centro e nas centralidades urbanas, pelo município do Entroncamento.
- Incentivar as intervenções de reabilitação e de revitalização do tecido urbano existente e potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados, com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação e fixação da população, e em articulação com a implementação da Estratégia Local de Habitação;
- Fomentar a valorização do património, da história, das memórias e da identidade da Cidade do Entroncamento;
- Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira;
- Promover a revitalizar o tecido económico, e em especial, o tecido comercial e o turismo.

| 02.3 – Eixos e Objetivos Estratégicos

01 - A estratégia de intervenção para a ARU/ORU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima é orientada por um conjunto de eixos e objetivos estratégicos, comuns a todo o processo de reabilitação urbana no município do Entroncamento:

- A] **Eixo Estratégico 01 – Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado**, seguindo princípios de sustentabilidade e conservação patrimonial, assegurando a reabilitação dos edifícios que constituem o Património Arquitetónico e Funcional da Cidade, que se encontra degradado ou funcionalmente inadequados, que incluem os seguintes objetivos:

Oe1 – A consolidação estrutural e funcional do tecido edificado;

Oe2 – Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis.

- B] **Eixo Estratégico 02 – Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público**, através da concretização de projetos no espaço público, que incluem os seguintes objetivos:

Oe3 – Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos de circulação;

Oe4 – Requalificação e modernização da rede de espaços de estacionamento;

Oe5 – Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos de estar (Jardins, Praças e Largos);

- C] **Eixo Estratégico 03 – Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental**, que incluem os seguintes objetivos:

Oe6 – Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas em linha com os conceitos de economia circular;

Oe7 – Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE.

- D] **Eixo Estratégico 04 – Coesão e competitividade territorial e identidade a autoestima**, que incluem os seguintes objetivos:

Oe8 – Dinamizar e apoiar a economia local;

Oe9 – Promover formas de animação sócio cultural e de atratividade turística;

Oe10 – Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica.

02 - Todos estes eixos e todas as intervenções sobre a estruturação do urbano, na sua globalidade, desenvolvem-se e relacionam-se com as orientações e lógicas de intervenção, sempre presentes, de garantia e de enquadramento, nas preocupações e princípios de adaptação às alterações climáticas, do uso eficiente da água e da energia, da redução das emissões de GEE e de comportamentos, ambientalmente sustentáveis e responsáveis, pelos cidadãos, entidades e serviços públicos e tecido empresarial.

Eixo Estratégico 01 – Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente

01 - Um dos resultados esperados da implementação da ARU 5 - Área Central de N^a S^a Fátima é, certamente, a sua afirmação como um espaço urbano mais qualificado e mais coerente no sistema urbano municipal. Efetivamente o “contágio positivo” esperado no processo de reabilitação urbana, do edificado degradado e/ou funcionalmente desajustado, pode gerar tecidos urbanos qualificados e mais interligados ao nível da imagem urbana e das condições e qualidade de vida da população, promovendo a vivificação dos sítios e dos lugares.

02 - Importa, acima de tudo, motivar e dinamizar os proprietários / promotores para a reabilitação das estruturas edificadas adaptando-as aos padrões de qualidade e de conforto atuais. Trata-se de um desafio imenso, mas que produzirá, certamente, resultados na afirmação da imagem da cidade e do próprio concelho e induzirá melhores e mais atrativas condições para a fixação das suas gentes e para a atração de novos residentes.

03 - Constituem **Projetos Estratégicos**:

Projetos / Ações	
P01	Reabilitação estrutural da globalidade do parque edificado (essencialmente privado)
P02	Melhoria da qualidade e conforto (eficiência térmica e energética) essencialmente privado)
P03	Requalificação e reabilitação do edificado público
P04	Manual de Boas Práticas para a reabilitação sustentável do edificado
P05	Capacitação / Sensibilização para a reabilitação urbana



Fotos 11 e 12 – Alto da Sobreira e Rua Elias Garcia

Eixo Estratégico 02 – Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público

01 - O processo de reabilitação do edificado associado a intervenções de reabilitação dos espaços públicos bem como a adoção das principais preocupações em matérias como a mobilidade e acessibilidade, dos espaços e do território, para todos, gera um “contágio” e uma dinâmica de reabilitação indutora e positiva, fruto da observação de “bons exemplos”.

02 - Qualificar e reabilitar zonas de circulação e de estar constitui fator de coesão e de afirmação de uma imagem e de um modelo de ocupação do território que se apresenta e afirma mais atrativo, mais agradável e, mesmo, mais justo e solidário do ponto de vista da implementação de políticas públicas.

03 - Constituem **Projetos Estratégicos**:

Projetos / Ações	
P06	Soluções orientadores de tráfego e adoção de medidas de acalmia de tráfego nos principais pontos de conflito
P07	Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal
P08	Implementação da mobilidade suave
P09	Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos
P10	Qualificação e reforço de bolsas de estacionamento
P11	Implementação de sistemas inteligentes de informação de estacionamento
P12	Programa de reabilitação e articulação da rede de praças, largos, jardins e estrutura ecológica urbana
P13	Projeto de requalificação do Largo 24 de Novembro
P14	Definição e implementação de unidades de execução para reabilitar áreas degradadas
P15	Wi-Fi gratuito em pontos estratégicos



Foto 13 – Rua 1º Dezembro



Foto 14 – Rua 25 de Abril

Eixo Estratégico 03 – **Afirmar a Resiliência e Sustentabilidade Ambiental**

01 - Os elementos marcantes do lugar, os valores ambientais e paisagísticos e os valores culturais, da memória e da história, constituem elementos centrais nos processos de reabilitação urbana, porque dignificam e garantem coerência e enquadramento a processo de reabilitação e reforçam a autoestima e identidade coletivas.

02 - Constituem **Projetos Estratégicos**:

Projetos / Ações	
P16	Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística
P17	Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos
P18	Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente
P19	Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos
P20	Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica



Fotos 15 e 16 – Rua Elias Garcia e Zona Industrial

Eixo Estratégico 04 – Coesão e competitividade territorial e Identidade e Autoestima

01 - A intervenção de requalificação urbana, em qualquer território, gera expectativas de dinamização do tecido económico, em especial, no que se refere à oferta de comércio e serviços de proximidade. Estas dinâmicas gerem, por sua vez, dinâmicas do mercado imobiliário e de afirmação de uma identidade e autoestima coletivas. Hoje, a afirmação de uma imagem qualificada constitui um fator chave no processo de atração de novos investimentos e de gente, reforçando o posicionamento competitivo face a territórios envolventes menos qualificados.

02 - Os elementos marcantes do lugar, os valores ambientais e paisagísticos e os valores culturais, da memória e da história, constituem elementos centrais nos processos de reabilitação urbana, porque dignificam e garantem coerência e enquadramento a processo de reabilitação e reforçam a autoestima e identidade coletivas.

03 - Constituem **Projetos Estratégicos**:

Projetos / Ações	
P21	Qualificação e modernização do comércio tradicional, local
P22	Incentivos à reabilitação e modernização do comércio local
P23	Criação de roteiros e eventos temáticos. Imagem e marca
P24	Programa de animação sócio cultural
P25	Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio
P26	Realização do Orçamento Participativo e outras formas de envolvimento e discussão pública (urbanismo tático)



Foto 17 – Imagens do Comércio Local

Apresentam-se no quadro os Eixos Estratégicos, alinhados com os Objetivos Estruturantes e respetivos Projetos Estruturantes definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área Central – Nossa Senhora de Fátima:

Quadro 08 – Estratégia Territorial e Operacional da ORU Área Central – Nossa Senhora de Fátima				
Visão	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área Central – Nossa Senhora de Fátima			
Eixos Estratégicos	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
Objetivos Estratégicos	Oe01 – Reabilitação estrutural e funcional do tecido edificado. Oe02 – Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis.	Oe03 – Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de circulação. Oe04 – Requalificação e modernização da rede de espaços de estacionamento. Oe05 – Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar (jardins, praças, largos).	Oe06 – Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas em linha com os conceitos da economia circular Oe07 – Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE.	Oe08 – Dinamizar e apoiar a economia local. Oe09 – Promover formas de animação sócio cultural e de atratividade turística. Oe10 – Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica.
Projetos Estruturantes	Pe01 – Reabilitação estrutural (privado) Pe02 – Melhoria da qualidade e conforto (eficiência térmica e energética). Pe03 – Requalificação e reabilitação do edificado público. Pe04 – Manual de Boas Práticas para a reabilitação sustentável do edificado. Pe05 – Capacitação / Sensibilização para a reabilitação urbana.	Pe06 – Soluções orientadores de tráfego e adoção de medidas de acalmia de tráfego nos principais pontos de conflito. Pe07 – Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal. Pe08 – Implementação da mobilidade suave Pe09 – Eliminação de barreiras arquitetónica e acessibilidade para todos. Pe10 – Qualificação e reforço de bolsas de estacionamento. Pe11 – Implementação de sistemas inteligentes de informação de estacionamento. Pe12 – Programa de reabilitação e articulação da rede de praças, largos, jardins e estrutura ecológica urbana. Pe13 – Requalificação do Largo 24 de Novembro. Pe14 – Definição e implementação de unidades de execução para reabilitar áreas degradadas. Pe15 – <i>Wi-Fi</i> gratuito em pontos estratégicos.	Pe16 – Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística; Pe17 – Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos. Pe18 – Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente. Pe19 – Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos; Pe20 – Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica.	Pe21 - Qualificação e modernização do comércio tradicional, local. Pe22 - Incentivos à reabilitação e modernização do comércio local. Pe23 - Criação de roteiros e eventos temáticos. Imagem e marca; Pe24 - Programa de animação sócio cultural. Pe25 - Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio. Pe26 - Realização do Orçamento Participativo e outras formas de envolvimento e discussão pública (urbanismo tático).

Capítulo V – Programa da ORU

01 – Projetos Estruturantes

01 - A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de **projetos estruturantes** propostos, corporizados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.

02 - Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo implementadas [importando reforçar, dinamizar e financiar] – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam neste território.

03 - Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Importa sublinhar que os projetos estruturantes, muito embora se organizem por eixo estratégico de intervenção face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de ‘contaminação positiva’.

04 - O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território [ambiental, funcional, de mobilidade, patrimonial e turístico] é, assim, a tradução de um compromisso entre as características particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a sua matriz urbana. Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o centro urbano dos Bairros Ferroviários como um espaço que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.

05 –Estas unidades territoriais de programação e intervenção prioritárias, no essencial consideram como objetivos / projetos estruturantes, de iniciativa e ação, públicas, os seguintes:

- Reperfilamento, requalificação, modernização e infraestruturação de arruamentos dos quais destacamos a Rua Elias Garcia em quase toda a sua extensão, Rua 1º Dezembro, Rua 25 de Abril, Rua Cel. Raúl Oliveira Verdades Miranda, Rua Gonçalo Mendes da Maia, Rua Dr. Fanhais, entre outras.
- Requalificar o espaço público ruas, praças, largos e jardins, nomeadamente a beneficiação do Largo 24 de Novembro e imprimir e manter a lógica e a política de requalificação de pequenos largos, praças e edifícios na esfera da posse pública
- Criação de novas bolsas de estacionamento associadas a zonas de descompressão urbanística.
- Requalificação e expansão da rede de ciclovias urbanas que permitam modos suaves de mobilidade e que articulem e liguem diferentes sítios com interesse.

06 – Mas o processo de reabilitação e de requalificação urbana deve incidir, também, em espaços de propriedade privada, em especial na reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado, cabendo ao município o papel de dinamizador e impulsionador da sua reabilitação. O município pode recorrer a mecanismos complementares aos instrumentos de reabilitação urbana tipificados na lei, designadamente, pode recorrer a instrumentos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) e, assim, incentivar ou obrigar mesmo, quando se justifique, ao processo de reabilitação de áreas territoriais (bairros, quarteirões) da área central de N.ª S.ª de Fátima.

07 – Efetivamente a delimitação de unidades de execução, numa primeira fase recorrendo ao “sistema de cooperação” e, caso as dinâmicas esperadas não se concretizem, numa segunda fase, recorrendo ao sistema de execução de “imposição administrativa”, permite desafiar os proprietários para dinâmicas de reabilitação. Obviamente que em qualquer destas unidades de execução o município pode e deve participar intervindo na salvaguarda e valorização e reabilitação de tudo o que é de uso e fruição públicos (ruas, praças, jardins).

08 – Neste âmbito, constituem áreas prioritárias a enquadrar em unidades de execução, as seguintes:

→ Requalificação do Bairro da Sobreira, bastante descaracterizado e que carece de intervenções de reabilitação e de estruturação, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público.

→ Requalificação da Zona Industrial, localizada na envolvente da Rua Elias Garcia, no limite Poente da ARU, que carece de intervenções de requalificação do edificado e do espaço público.

09 – O quadro e a figura seguintes, sistematizam e identificam a relação entre os Eixos e Objetivos Estratégicos com os Projetos e ações programados. A figura 09 territorializa as ações e os espaços da Área Central de N.ª S.ª de Fátima que merecem atenção privilegiada.

Quadro 09 – Estratégia Territorial e Operacional da ORU da Área Central de N.ª S.ª de Fátima: Eixos Estratégicos, Projetos Estruturantes e Ações Prioritárias				
Eixos Estratégicos	Objetivos Estratégicos		Projetos / Ações	
Ee01 Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Oe01	Reabilitação estrutural e funcional do tecido edificado	P01	Reabilitação estrutural (essencialmente particulares)
			P02	Melhoria da qualidade e conforto (eficiência térmica e energética) (essencialmente particulares)
			P03	Requalificação e reabilitação do edificado público
	Oe02	Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis	P04	Manual de Boas Práticas para a reabilitação sustentável do edificado
			P05	Capacitação / Sensibilização para a reabilitação urbana
Ee 02 Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público.	Oe03	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de circulação	P06	Soluções orientadores de tráfego e adoção de medidas de acalmia de tráfego nos principais pontos de conflito
			P07	Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal
			P08	Implementação da mobilidade suave
			P09	Eliminação de barreiras arquitetónica e acessibilidade para todos
	Oe04	Requalificação e modernização da rede de espaços de estacionamento	P10	Qualificação e reforço de bolsas de estacionamento
			P11	Implementação de sistemas inteligentes de informação de estacionamento
	Oe05	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar (jardins, praças, largos) e de áreas urbanas degradadas	P12	Programa de reabilitação e articulação da rede de praças, largos, jardins e estrutura ecológica urbana
			P13	Projeto de requalificação do Largo 24 Novembro
			P14	Definição e implementação de unidades de execução para reabilitar áreas degradadas
			P15	Wi-Fi gratuito em pontos estratégicos
Ee03 Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental	Oe06	Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas em linha com os conceitos da economia circular	P16	Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística
			P17	Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos
			P18	Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente
	Oe07	Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE	P19	Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos
			P20	Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica
Ee04 Coesão e Competitividade Territorial e Identidade e Autoestima	Oe08	Dinamizar e apoiar a economia local	P21	Qualificação e modernização do comércio tradicional, local
			P22	Incentivos à reabilitação e modernização do comércio local
	Oe09	Promover formas de animação sócio cultural e de atratividade turística	P23	Criação de roteiros e eventos temáticos. Imagem e marca
			P24	Programa de animação sócio cultural
	Oe10	Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica	P25	Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio
			P26	Realização do Orçamento Participativo e outras formas de envolvimento e discussão pública (urbanismo tático)

Figura 09 – Ações e áreas de intervenção prioritária

01 – Bairro / Quarteirão a reabilitar o espaço público e edificado.

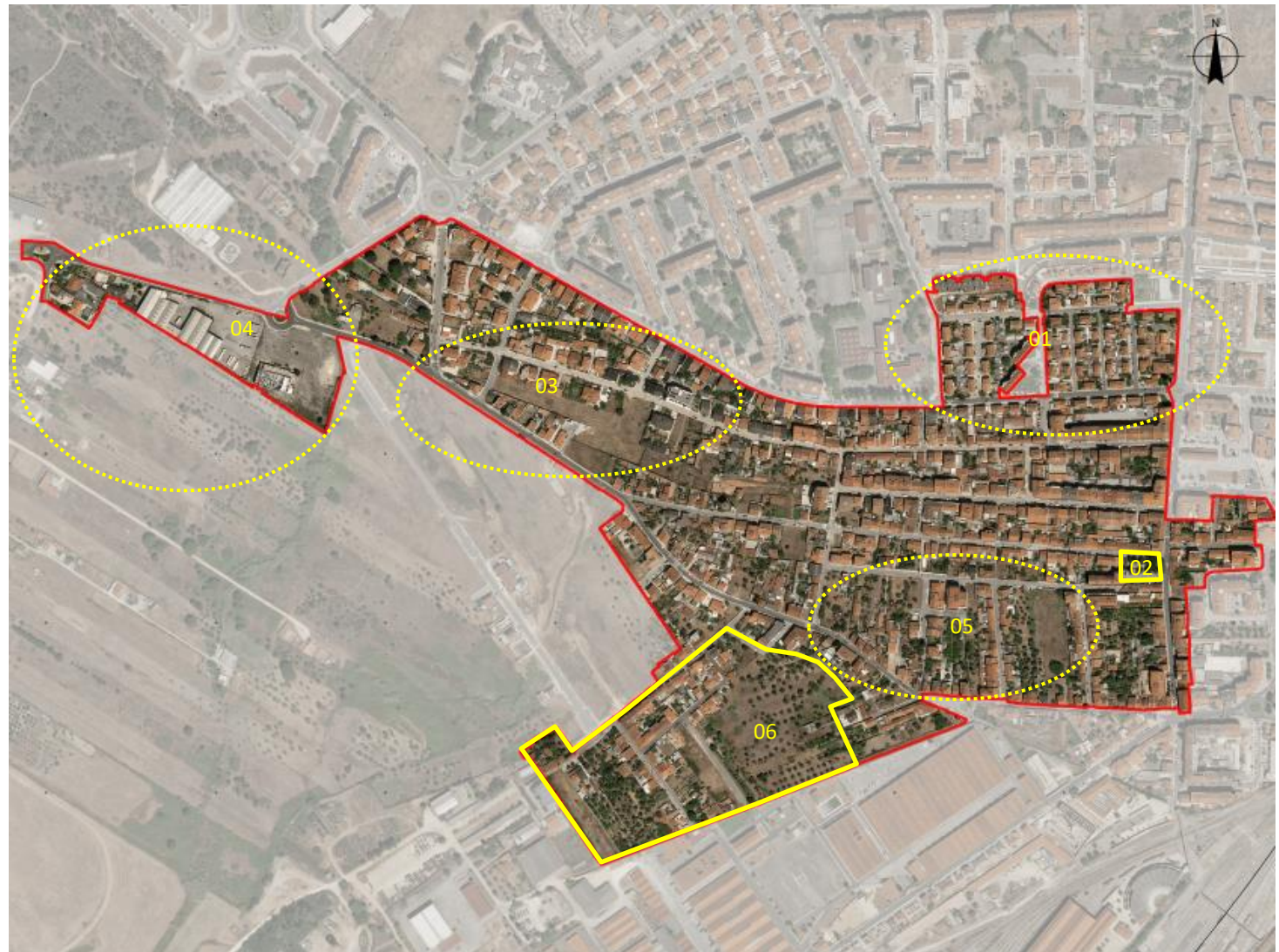
02 – Jardim 24 de Novembro a requalificar.

03 – Quarteirão delimitado pela rua 1º Dezembro e rua Elias Garcia / Rua Cel. Oliveira Verdades Miranda a reabilitar e a estruturar.

04 – Zona Industrial a requalificar.

05 – Quarteirões delimitados pelas ruas Dr. Fanhais, Elias Garcia, Gonçalo Mendes Maia, Rómulo de Carvalho, Egas Moniz, Martim Moniz e 1º Maio, a reabilitar e a estruturar.

06 – Alto da Sobreira – Bairro descaracterizado a necessitar de reabilitação e de estruturação, ao nível do edificado e do espaço público.



| 02 – Projetos / Ações Prioritárias

01 - Sem prejuízo de outras ações que possam vir a ser implementadas e executadas identificam-se, desde já, um conjunto de **26 Ações consideradas estruturantes** e capazes de produzir efeitos multiplicadores e motivadores de dinâmicas de reabilitação no domínio do investimento privado e, umas e outras, progressivamente contribuirão para a afirmação de uma imagem da Área Central de N.ª S.ª de Fátima mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.

02 - Considerando a **estratégia global do município** para o incentivo e a promoção da Reabilitação Urbana é natural e coerente que a maioria destas ações [e em especial as imateriais] sejam transversais a cada uma das Áreas de Reabilitação urbana definidas pois só assim se conseguirá implementar uma política municipal de reabilitação coerente, integradora e articuladora entre um centro unanimemente assumido [Cidade do Entroncamento] e um conjunto de centralidades [relacionadas e polarizadas por esse centro] em processo de afirmação e consolidação na freguesia de N.ª S.ª Fátima.

03 – Nas fichas seguintes especificam-se e apresentam-se as intervenções que integram cada uma das **Ações Prioritárias**:



Ee01	Reabilitar, requalificar e revitalizar o tecido edificado			
Oe01	Reabilitação Estrutural e Funcional do tecido edificado			
P01	Reabilitação Estrutural do Edificado (essencialmente particulares)			
Descrição	01 – Este projeto / ação está associada, essencialmente, à atuação dos proprietários / particulares no cumprimento do dever de reabilitação previsto no artigo 6.º do RJRU. Independentemente dessa circunstância, o município, através dos serviços técnicos, prestará apoio técnico necessário à realização das referidas obras. 02 - As realizações destas obras de reabilitação procuram garantir melhores condições de salubridade, conforto e qualidade dos edifícios e, por arrasto, do ambiente urbano. Obviamente que a adoção de princípios de eficiência térmica e energética constituem opções prioritárias e estruturantes. 03 - Considerando a dimensão do número de edifícios observados e identificados no levantamento de campo, que carecem de obras de reabilitação urgentes, e tendo em conta as patologias identificadas, estima-se um valor global de investimento privado, para a execução de obras de reabilitação urbana, na ordem dos 10 milhões de euros a realizar no período dos 15 anos em que vigorará a presente operação de reabilitação urbana. Obviamente que este cenário baseia-se no princípio de que todos os edifícios, que necessitam de obras de reabilitação, seriam objeto de execução dessas mesmas obras. 04 - Complementarmente, as intervenções devem adotar e privilegiar a adoção de medidas centradas no desempenho energético e na redução de emissões de CO₂ (NZEB).			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	**	***	**
Promotor	Privado (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Essencialmente privado. Embora todo o investimento possa ter uma componente, pública ou institucional, de apoio. O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 5.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Privado. Capitais próprios → Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação → Programa de Recuperação e Resiliência → Programas de apoio à reabilitação do IHRU (Exemplo: Reabilitar para Arrendar) → IFFRU ou instrumento financeiro equiparado no próximo período 2021-2027 → Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			

Ee01	Reabilitar, requalificar e revitalizar o tecido edificado			
Oe02	Reabilitação Estrutural e Funcional do tecido edificado			
P02	Melhorias de qualidade e conforto (eficiência ambiental, energética e térmica) (essencialmente particulares)			
Descrição	01 - Este projeto / ação está associada, essencialmente, à criação de incentivos de apoio na adoção de medidas de eficiência ambiental, que envolvam, desde a eficiência energética e a gestão de resíduos até a promoção da economia circular e a utilização de energias renováveis. 02 - Complementarmente que devem ser privilegiadas intervenções de reabilitação que integrem medidas centradas no desempenho energético e na redução de emissões de CO2 dos edifícios (NZEB). 03 – A idade e o estado de conservação atual associados às tecnologias construtivas e materiais utilizados na construção, impõem a necessidade de realizar obras de reabilitação que possibilitem melhores níveis de qualidade e de conforto urbano, em especial, as que incidem na função habitacional de extratos da população mais idoso e mais vulnerável. 04 - A presente ação pode integrar-se e apoiar-se nos seguintes programas de apoio: → Valorização do Programa de Intervenções em Habitações (PRR); → Apoio à manutenção de condições de conforto e adequação da habitação própria (comparticipação na totalidade ou em parte de pequenas obras de conservação e adaptação como por exemplo: conforto térmico); → Ponderação de aplicação de incentivos municipais a: - Proprietários/promotores imobiliários que implementem projetos habitacionais que cumpram todas as regras da acessibilidade universal; - Proprietários de comércio e serviços que adaptem os seus espaços para terem acessibilidade universal nas instalações e nos serviços e produtos.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	**	***	**
Promotor	Privado (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público e Privado (essencialmente). O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.500.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Privado. Capitais próprios → Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação → Programa de Recuperação e Resiliência → Programas de apoio à reabilitação do IHRU (Exemplo: Reabilitar para Arrendar) → IFFRU ou instrumento financeiro equiparado no próximo período 2021-2027 → Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			





Ee01	Reabilitar, requalificar e revitalizar o tecido edificado			
Oe01	Reabilitação Estrutural e Funcional do tecido edificado			
P03	Processo de Requalificação e Reabilitação do Edificado público			
Descrição	01 – Este projeto / ação está associada, essencialmente, à requalificação e reabilitação do edificado público independentemente da sua função, uso e estado de conservação. Espera que a intervenção sobre o edificado público assuma, também, um fator indutor de dinâmicas de reabilitação na esfera dos particulares. 02 – Este projeto / ação correlaciona-se, fortemente, com os projetos / ações anteriores, na medida em que a recuperação do edificado público gera, por regra e por norma, fatores indutores e dinamizadores da ação dos privados. 03 - A presente ação pode integrar-se e apoiar-se nos seguintes programas de apoio: → Valorização do Programa de Intervenções em Habitações (PRR); → Apoio à manutenção de condições de conforto e adequação da habitação própria (comparticipação na totalidade ou em parte de pequenas obras de conservação e adaptação como por exemplo: conforto térmico); → Ponderação de aplicação de incentivos municipais a: - Proprietários/promotores imobiliários que implementem projetos habitacionais que cumpram todas as regras da acessibilidade universal; - Proprietários de comércio e serviços que adaptem os seus espaços para terem acessibilidade universal nas instalações e nos serviços e produtos.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	****	***	***
Promotor	Privado (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.500.000€.			
Enquadramento Financeiro	Privado. Capitais próprios → Programa de Recuperação e Resiliência (PRR) → Programas de apoio à reabilitação do IHRU (Exemplo: Reabilitar para Arrendar) → Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			

Ee01	Reabilitar, requalificar e revitalizar o tecido edificado			
Oe02	Capacitação e Sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis			
P04	Manual de Boas Práticas de Reabilitação urbana			
Descrição	01 - O Manual de Boas Práticas para a Reabilitação Urbana assumir-se-á como documento orientador e de suporte à adequada intervenção de reabilitação do edificado. 02 - O manual de boas práticas será um documento com orientações para os promotores/proprietários/construtores, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e arquitetónico, e que, entre outros conteúdos que permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios, bem como preservar a identidade visual da arquitetura tradicional. 03 – Entre outras preocupações a definir poderá e deverá conter as seguintes preocupações / orientações: → Formas de aplicação correta de materiais e técnicas atuais em edifícios antigos que foram construídos com técnicas e materiais com propriedades diferentes das vigentes; → Conceitos relacionados com o desempenho térmico dos edifícios e identificação de medidas de melhoria destinadas a aumentar o conforto térmico e acústico dos ambientes interiores, assim como a salvaguardar a qualidade do ar interior e a minimizar os consumos energéticos associados à climatização e à iluminação; → Reabilitação e preservação de fachadas e das características arquitetónicas distintivas, como elementos de valorização do edificado, da memória e da identidade locais. → Correção e mitigação de eventuais dissonâncias urbanísticas.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	**	**	*****	*****
Promotor	Público			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público 250.000€ Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar			
Enquadramento Financeiro	→ Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2027			



Ee01	Reabilitar, requalificar e revitalizar o tecido edificado			
Oe02	Capacitação e Sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis			
P05	Capacitação para a reabilitação urbana sustentável			
Descrição	01 – A promoção e intervenção de reabilitação urbana, num quadro atual de reconhecida fragilidade que no que diz respeito às características estruturais do parque habitacional quer no que se refere à idade, estado de conservação, qualidade arquitetónica e urbanística e condições de qualidade e de conforto, é um compromisso coletivo que exige a concentração e concertação de esforços do lado público e do lado privado. É objetivo principal desta ação promover: → Implementação de sessões/ciclos de capacitação para diferentes públicos (proprietários de imóveis na ARU; empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos). → Avaliação da necessidade de criação de guia de boas práticas para a reabilitação do edificado, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial, quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e que, entre outros conteúdos permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios 02 – Poderá incidir em: → Formas de aplicação correta de materiais e técnicas atuais em edifícios antigos; → Conceitos relacionados com o desempenho térmico dos edifícios e identificação de medidas de melhoria destinadas a aumentar o conforto térmico e acústico dos ambientes interiores, assim como a salvaguardar a qualidade do ar interior e a minimizar os consumos energéticos associados à climatização e à iluminação; → Manutenção de fachadas/características arquitetónicas distintivas/elementos de valorização do edificado (por exemplo os azulejos nas fachadas principais). 03 – A responsabilidade por esta ação é do município do Entroncamento. A concretização exige o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis; empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que de forma direta ou indireta possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU. Tendo em consideração o seu caráter, perspetiva-se que a ação possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU, com ações de capacitação anuais, por exemplo.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público e Privado. O volume de investimento depende do número de processos de reabilitação a executar. No entanto, num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar			
Enquadramento Financeiro	Orçamento municipal, Empresas de Construção, Arquitetura, Projetos, Comunidade Local – Proprietários dos Imóveis			
Calendarização	2026-2040			



Ee02	Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local			
Oe03	Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos de circulação			
P06	Soluções orientadoras de tráfego e adoção de medidas de acalmia de tráfegos nos principais pontos de conflito			
Descrição	01 – Este projeto / ação visa, essencialmente, promover intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação existentes na ARU, sejam de suporte à circulação viária, pedonal ou ciclável e promoção da mobilidade urbana sustentável, envolvendo a melhoria do estado de conservação dos espaços de circulação, a introdução do passeio ou mesmo a implementação de pavimentos diferenciados e a criação de zonas de circulação pedonal. 02 – Pretende promover e garantir a acessibilidade e mobilidade, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano, implementando soluções orientadoras de tráfego em especial nos seguintes eixos viários: → Eixo constituído pela rua 1º de Maio; → Eixo constituído pela rua Elias Garcia; → Eixo constituído pela rua Cel. Raul Oliveira Verdades Miranda; → Eixo constituído pela rua 25 de Abril; → Eixo constituído pela rua Primeiro de Dezembro; → Eixo constituído pela rua Engº Henrique Gomes da Silva. 03 – Este projeto / ação integra, ainda, a proposta de elaboração de um plano / esquema de circulação e sinalética que incide em recomendações e ações que garantam a convivência equilibrada e sustentada entre o automóvel e a circulação pedonal e ciclável, soluções de pavimento para acalmia de trânsito, segmentação de áreas, entre outras.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Junta de Freguesia Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee02	Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local			
Oe03	Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos de circulação			
P07	Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal			
Descrição	01 – O presente projeto / ação corresponde às intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação existentes na ARU, sejam de suporte à circulação viária, pedonal ou ciclável, prevendo-se a prioridade a ações de minimização de conflitos entre peão e automóvel e promoção da mobilidade urbana sustentável. 02 – É objetivo principal deste projeto / ação promover: → Elaboração de Plano de circulação e sinalética; → Intervenções para melhoria do estado de conservação dos espaços de circulação, que promovam a articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal. → Adoção de medidas/projetos para minimização de zonas de conflito, nomeadamente, viário e entre peão/automóvel, com incremento da segurança da circulação pedonal e ciclável. 03 – Este projeto / ação correlaciona-se, fortemente, com o projeto /ação anterior, na medida em que abrange a requalificação dos espaços de circulação viária, ciclável e pedonal.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	**	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Junta de Freguesia Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee02	Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local			
Oe03	Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos de circulação			
P08	Implementação da mobilidade suave			
Descrição	01 – Este projeto / ação visa, essencialmente, promover intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação existentes na ARU, sejam de suporte à circulação viária, pedonal ou ciclável e promoção da mobilidade urbana sustentável, envolvendo o reperfilamento dos arruamentos, a melhoria do estado de conservação dos espaços de circulação, a introdução do passeio ou mesmo a implementação de pavimentos diferenciados e a criação de zonas de circulação pedonal. 02 – É objetivo principal deste projeto / ação promover: → Acalmia de tráfego – foco na redução da velocidade e na diferenciação de pavimentos em zonas de maior densidade construtiva, no sentido de reforçar a redução de velocidade e dar prioridade ao peão; → Conforto e segurança da circulação pedonal e de outros tipos de circulação de génese intraurbana, ou seja, com origem e destino na ARU e envolvente próxima - destaca-se desde já como essencial o aumento do perfil dos canais para mobilidade suave (pedonal/passeios, a remoção de obstáculos/barreiras; → Avaliação da possibilidade de canais de circulação para bicicletas ou a sinalização e pavimentação adequada de todo o troço urbano como zona mista (automóvel e bicicletas) com redução do limite de velocidade – Zona 30, em especial a implementação de solução de “ciclovias”. 03 – As intervenções devem incidir na introdução ou valorização dos elementos urbanos como passeios, estacionamento e arborização.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	**	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Junta de Freguesia Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 3.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee02	Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local			
Oe03	Estruturação e requalificação da rede de espaços públicos de circulação			
P09	Eliminação de barreiras arquitetónicas e acessibilidade para todos			
Descrição	01 – Este projeto / ação visa, também, promover intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação existentes na ARU. A eliminação de barreiras arquitetónicas e a promoção da acessibilidade para todos são fundamentais para garantir a inclusão plena de pessoas com deficiência, mobilidade reduzida, idosos, crianças e outros grupos com necessidades específicas. 02 – É objetivo principal deste projeto / ação promover a aplicabilidade de medidas práticas e estratégicas que podem ser implementadas em espaços públicos e privados: → Adequações em edifícios e espaços públicos (acessos e circulação interna); → Adequação de transportes públicos e mobilidade urbana. 03 – As intervenções devem incidir na criação de condições adequadas a pessoas com mobilidade condicionada, nos acessos e nos espaços de circulação interna, em edifícios e espaços públicos, bem como nos transportes públicos de passageiros.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	**	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Instituições públicas Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee02	Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local			
Oe04	Requalificação e modernização da rede de espaços de estacionamento			
P10	Qualificação e reforço de bolsas de estacionamento			
Descrição	01 – Este projeto / ação visa garantir a adequada gestão e estruturação da rede de espaços de estacionamento localizada na área de intervenção da ARU e está fortemente articulado, com o projeto /ação P08 e P09, dada a transversalidade e importância do estacionamento na estruturação e apropriação do espaço urbano, na sustentabilidade, na qualidade de vida da população e na coesão territorial. 02 – Na área de intervenção da ARU, identifica-se a necessidade de introduzir melhorias no domínio do estacionamento público, uma vez que se verifica uma tendência de estacionamento informal que deriva de carências em algumas áreas estratégicas e fundamentais do território. 03 – Nas áreas de estacionamento existentes e no desenho de novas áreas, devem ser contemplados locais reservados a para utilizadores específicos, nomeadamente para pessoas com mobilidade condicionada e também áreas de estacionamento associadas ao carregamento de veículos elétricos. 04 – No contexto atual de mudanças climáticas e transição digital, considerando o uso do automóvel como o modo mais comum nas deslocações no Entroncamento, importa que a intervenção na rede de espaços de estacionamento seja feita de forma “inteligente”, utilizando tecnologias adequadas para que o acesso a espaços de estacionamento livres, seja feita de forma direta, contribuindo assim para a redução das emissões de GEE associadas ao transporte individual de passageiros.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	**	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Instituições públicas Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee 02	Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local			
Oe04	Requalificação e modernização da rede de espaços de estacionamento			
P11	Implementação de sistemas inteligente de informação de estacionamento			
Descrição	01 – Este projeto / ação visa, essencialmente, promover implementação de um sistema de gestão inteligente do estacionamento, uma vez que as deslocações à procura de lugar correspondem a fontes de emissão de GEE, pode levar à diminuição das mesmas através da otimização de percursos proporcionada por uma gestão centralizada dos espaços de estacionamento. 02 – O sistema poderá ser composto por sinalização/painéis informativos, colocados nos principais eixos viários da ARU, onde se localizam as bolsas de estacionamento, com informação dos lugares disponíveis, em tempo real, por zona de estacionamento, gerido através de sensores de deteção de veículos nos parques e em particular nas bolsas de estacionamento formal existente junto dos principais equipamentos e serviços públicos. 03 – Neste sistema inteligente de informação de estacionamento deve ser avaliada a possibilidade de aumentar os dados recolhidos e tratados, com a possibilidade de sensorização do número de veículos que diariamente atravessam a ARU e consequente aferição de indicadores de qualidade de ar e ruído gerado pelos meios de transporte. Esta é informação útil para a apoiar a decisão e efetuar ajustes necessários às ações ligadas à mobilidade urbana sustentável. 04 – Em estreita articulação com o projeto / ação anterior, pode ser avaliada a pertinência da informação sobre estacionamento estar disponível em app criada para o efeito, e sendo esta a opção, poderá ser uma app integrada com o sistema de transportes públicos.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	**	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Instituições públicas Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee 02	Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público			
Oe 05	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar			
P12	Programa de qualificação e articulação da rede de praças, largos e jardins e estrutura ecológica urbana			
Descrição	01 – O espaço público constitui, em qualquer lugar, os principais espaços de encontro e de sociabilidade urbana. A qualidade dos espaços públicos mede-se pela forma como constituem e afirmam a atração e a vontade da população neles permanecerem, fruírem e conviverem. 02 – O espaço público é, também, um elemento estruturante e qualificador da imagem urbana de um determinado lugar, seja por si mesmo, seja pela relação que estabelece com o edificado que o envolve e as funções que, na sua envolvente, suporta (comércio, serviços, equipamentos). 03 – É objetivo da presente ação promover a concretização de intervenções de qualificação e manutenção de espaços públicos de estadia e convívio (largos e praças existentes), melhorando condições de estadia, conforto e segurança por forma a que possam ter uma utilização regular e qualificada. 04 – Importa imprimir e manter a lógica e a política de requalificação de pequenos largos, praças e edifícios na esfera da posse pública. Estabelece-se como particular relevância a qualificação da zona envolvente ao Jardim 24 de Novembro, entre outros, que envolva: → Desenho urbano que afirme e consolide o espaço → Reabilitação de pavimentos → Infraestruturação → Mobiliário urbano → Arborização			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Instituições públicas Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			





Ee02	Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público			
Oe05	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar			
P13	Projeto de requalificação do Largo 24 Novembro			
Descrição	01 – O espaço público constitui, em qualquer lugar, os principais espaços de encontro e de sociabilidade urbana. A qualidade dos espaços públicos mede-se pela forma como constituem e afirmam a atração e a vontade da população neles permanecerem, fruírem e conviverem. 02 – Este projeto / ação envolve algumas medidas práticas que podem ser implementadas visando a sua requalificação, nomeadamente: → Melhoria da iluminação pública e reabilitação do espaço; → Introdução de mobiliário urbano; → Arborização; → Criação de zonas de sombra.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Instituições públicas Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee 02	Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público			
Oe 05	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar			
P14	Definição e implementação de unidade de execução para reabilitar áreas urbanas degradadas.			
Descrição	01 – O processo de reabilitação e de requalificação urbana deve incidir, também, em espaços de propriedade privada, cabendo ao município o papel de dinamizador e impulsionador da sua reabilitação. O município pode recorrer a mecanismos complementares aos instrumentos de reabilitação urbana tipificados na lei, designadamente, pode recorrer a instrumentos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT) e, assim, incentivar ou obrigar mesmo, quando se justifique, ao processo de reabilitação de áreas territoriais (bairros, quarteirões) da cidade. 02 – Efetivamente a delimitação de unidades de execução, numa primeira fase recorrendo ao “sistema de cooperação” e, caso as dinâmicas esperadas não se concretizem, numa segunda fase, recorrendo ao sistema de execução de “imposição administrativa”, permite desafiar os proprietários para dinâmicas de reabilitação. Obviamente que em qualquer destas unidades de execução o município pode e deve participar intervindo na salvaguarda e valorização e reabilitação de tudo o que é de uso e fruição públicos (ruas, praças, jardins). 03 – Constituem áreas prioritárias a enquadrar em unidades de execução, as seguintes: → Requalificação do Bairro da Sobreira, bastante descaracterizado e que carece de intervenções de reabilitação e de estruturação, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público. → Requalificação da Zona Industrial, localizada na envolvente da Rua Elias Garcia, no limite Poente da ARU, que carece de intervenções de requalificação do edificado e do espaço público.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			



Ee 02	Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público			
Oe 05	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar			
P15	Wi-Fi universalmente gratuito, em pontos estratégicos			
Descrição	01 – O espaço público constitui, em qualquer lugar, os principais espaços de encontro e de sociabilidade urbana. A qualidade dos espaços públicos mede-se pela forma como constituem e afirmam a atração e a vontade da população neles permanecerem, fruírem e conviverem. 02 – O presente projeto / ação corresponde à implementação de uma rede de <i>Wi-Fi</i> universalmente gratuito, em pontos estratégicos da área de intervenção da ARU, fomentando a utilização destes espaços de públicos de estar. 03 – Este projeto / ação, está fortemente articulado com os projetos / ações P13, P14 e P15, que visam a qualificação dos espaços públicos.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Câmara Municipal do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos, na ordem dos 750.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 [Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)] → Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)			
Calendarização	2026-2040			

Ee03	Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental			
Oe06	Gestão eficiente de recursos e promoção de prática em linha com os conceitos de economia circular			
P16	Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística			
Descrição	01 – O presente projeto / ação visa a otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, alcançada através de intervenções de reforço e beneficiação/modernização das redes de: → Abastecimento de água e pontos de água (bocas de incêndio); → Tratamento de águas residuais, nomeadamente a Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) e as condutas; → Águas pluviais. 02 – Em termos temporais, configura-se como uma ação contínua e regular, uma vez que a monitorização do estado e modernização de infraestruturas é crucial para o desenvolvimento sustentável do território, sendo, contudo, de salientar que tratando de espaços centrais da cidade do Entroncamento, não se registam necessidades de curto prazo de investimentos na conservação das redes diz respeito, à exceção de upgrades relativos a sistemas de gestão inteligente.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos - Programa para a Ação Climática e Sustentabilidade); → Orçamento próprio (das entidades promotoras); → Orçamento Municipal.			
Calendarização	2026-2040			



Ee03	Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental			
Oe06	Gestão eficiente de recursos e promoção de prática em linha com os conceitos de economia circular			
P17	Otimização do sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos			
Descrição	01 – O presente projeto / ação visa contribuir para a adoção de medidas que contribuam para a diminuição dos resíduos urbanos e para aumentar a eficiência no seu tratamento e valorização, bem como impulsionar a transição para a economia circular, envolvendo o contexto doméstico e não-doméstico, com o objetivo de diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, incrementando o sistema de recolha seletiva e a valorização dos resíduos diferenciados, avaliando a implementação de modelos adaptados às caraterísticas do território. 02 – Considerando que é fundamental diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, importa incrementar o sistema de recolha seletiva e a valorização dos resíduos diferenciados, avaliando a implementação de modelos adaptados às caraterísticas do território. Para tal, sugere-se: → Aumento do número de pontos de recolha em locais centrais e recolha a pedido de monos/monstros e verdes porta-a-porta; → Avaliação da viabilidade de sistema de recolha de resíduos recicláveis porta-a-porta com o sistema PAYT - Pay-As-You-Throw, na totalidade do território ou, numa primeira fase, em espaços-piloto; → Reutilização de peneiras e a avaliação de implementação de sistema de compostagem doméstica/comunitária, com aproveitamento quer do setor doméstico, quer do comércio/restauração, em terrenos agrícolas; → Envolvimento da população através de aplicativos de reporte de problemas (ex: contentores cheios, falta de recolha) e transparência nos indicadores de desempenho do sistema de recolha.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos - Programa para a Ação Climática e Sustentabilidade); → Orçamento próprio (das entidades promotoras); → Orçamento Municipal.			
Calendarização	2026-2040			



Ee 03	Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental			
Oe06	Gestão eficiente de recursos e promoção de prática em linha com os conceitos de economia circular			
P18	Reforço, modernização e adoção de sistemas de iluminação pública inteligentes			
Descrição	01 – O presente projeto / ação visa a implementação de uma rede de iluminação pública eficiente e inteligente em toda a ARU, que envolvam a → Transição para luminárias de baixo consumo e elevada eficiência energética e → A incorporação de tecnologia que permita a gestão inteligente de fluxos energéticos para uma maior eficiência e adequação aos níveis de utilização dos espaços, no sentido de incrementar também a segurança e conforto para a população. 02 – Em termos de luminárias eficientes, propõe-se também a implementação de um sistema inteligente podendo, numa primeira fase, incidir sobre áreas piloto, no sentido de avaliar ganhos e envolver a comunidade na sua avaliação. Prevê-se, com este reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública incrementar os ganhos de eficiência energética e reduzir as emissões de GEE. 03 – Este projeto / ação perspectiva-se como responsabilidade no Município em articulação com as operadoras/prestadoras de serviços de iluminação pública.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Público. Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 2.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Capitais próprios (empresas fornecedoras de energia); → Programa de Recuperação e Resiliência (associado à sustentabilidade e à digitalização); → Portugal 2030 [Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)]; → Orçamento de Estado (tutelas das áreas integradas na presente AP – exemplo: Fundo Ambiental); → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			



Ee03	Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental			
Oe07	Adoção de medidas de eficiência energética e de redução de emissões de GEE			
P19	Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos			
Descrição	Para reforçar a rede partilhada de bicicletas e trotinetes elétricas e a rede de carregamento de veículos elétricos, é essencial adotar um conjunto de medidas estruturais, tecnológicas, regulatórias e de incentivo, que envolvem, entre outras, as seguintes ações: → Criação de corredores de mobilidade suave, com faixas exclusivas e seguras; → Reforço da iluminação e segurança nas ciclovias; → Integração tarifária e logística com autocarros, comboios e metro (ex: passes que incluam uso da micromobilidade); → Criação de <i>hubs</i> intermodais (bicicletas/trotinetes + comboio/metro/autocarro). → Instalação de carregadores rápidos (50-150 kW) e ultrarrápidos (>150 kW) em zonas de maior tráfego; → Carregadores lentos (AC) em zonas residenciais e de estacionamento prolongado.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Capitais próprios (empresas fornecedoras de energia); → Programa de Recuperação e Resiliência (associado à sustentabilidade e à digitalização); → Portugal 2030 [Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)]; → Orçamento de Estado (tutelas das áreas integradas na presente AP – exemplo: Fundo Ambiental); → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			





Ee03	Afirmar Resiliência e Sustentabilidade Ambiental			
Oe07	Adoção de medidas de eficiência energética e de redução de emissões de GEE			
P20	Sensibilização e Capacitação para a redução da pegada ecológica			
Descrição	01 – O presente projeto / ação visa a implementação a adoção de medidas que promovam a sustentabilidade e a minimização do impacto das atividades humanas no ecossistema e no território, promovendo ações que contribuam para a transição, para a utilização de energias limpas e renováveis, promovendo a descarbonização e eficiência da iluminação pública, através da alteração das luminárias publicas para as que possuam baixo consumo e elevada eficiência energética. 02 – É objetivo principal deste projeto / ação promover: → Campanhas de sensibilização publica; → Educação ambiental nas escolas; → Capacitação de cidadãos e Comunidades; → Formação de funcionários públicos e empresas; → Ferramentas digitais de apoio; → Iniciativas de participação cívica.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Capitais próprios (empresas fornecedoras de energia); → Programa de Recuperação e Resiliência (associado à sustentabilidade e à digitalização); → Portugal 2030 [Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)]; → Orçamento de Estado (tutelas das áreas integradas na presente AP – exemplo: Fundo Ambiental); → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			



Ee04	Coesão e Competitividade Territorial, Identidade e Autoestima coletiva			
Oe08	Dinamizar e apoiar a economia local			
P21	Qualificação e modernização do Comércio Tradicional			
Descrição	01 – A importância da função comercial na atratividade de uma área urbana é inequívoca, quer pela sua função na satisfação das necessidades quotidianas da comunidade residente, quer pelo seu contributo na captação de outros públicos e retenção de valor no território. O comércio tradicional na ARU é muito residual e algumas unidades estão mesmo encerradas, carecendo de apoio à qualificação e modernização dos espaços. 02 – Neste contexto, tendo-se verificado que o comércio tradicional existente na ARU apresenta necessidades de modernização e qualificação, é objetivo deste projeto / ação promover as seguintes ações: → Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de qualificação e modernização dos estabelecimentos comerciais com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; → Definição de orientações para as intervenções físicas a realizar nos estabelecimentos comerciais e diretrizes no que diz respeito a elementos publicitários, de ensombramento, esplanadas, entre outros, tendo em vista o equilíbrio estético e mais atrativo da ARU;			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	*****	*****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Programa de Recuperação e Resiliência (Bairros Digitais); → Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); → Orçamento Municipal; → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			



Ee04	Coesão e Competitividade Territorial, Identidade e Autoestima coletiva			
Oe08	Dinamizar e apoiar a economia local			
P22	Incentivos à reabilitação e modernização do Comércio Tradicional			
Descrição	01 – A criação de incentivos à reabilitação do comércio local que integrem medidas de apoio à realização de intervenções físicas nos estabelecimentos e de apoio na identificação e valorização de oportunidades de financiamento e de apoios locais. Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas, visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local. 02 – Neste contexto, tendo-se verificado que o comércio tradicional existente na ARU apresenta necessidades de requalificação e modernização, é objetivo deste projeto / ação promover as seguintes ações: → Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de reabilitação e modernização dos estabelecimentos comerciais com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; → Reforço das ações de sensibilização e promoção (internas e externas) – Compre no comércio local – campanha de comunicação; → Apoio à qualificação dos espaços comerciais e na identificação e valorização de oportunidades de financiamento e de apoios locais;			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Programa de Recuperação e Resiliência (Bairros Digitais); → Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); → Orçamento Municipal; → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			

Ee04	Coesão e Competitividade Territorial, Identidade e Autoestima coletiva			
Oe09	Promover forma de animação sócio cultural e de atratividade turística			
P23	Criação de Roteiros e eventos temáticos			
Descrição	01 – A Valorização dos elementos diferenciadores e atrativos, que possam gerar atratividade e dinamização da oferta turística, promovendo a sua integração no roteiro municipal. Este projeto visa divulgar e promover a valorização dos elementos diferenciadores como fator de atração, com vista a potenciar fluxos de visitantes, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, através da criação de uma rede de eventos temáticos, que integram a realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica. 02 – Este projeto / ação visa a promoção dos ativos patrimoniais, trabalhando-os na forma de programas de animação cultural e eventos diferentes e orientados para públicos distintos, ou seja, descobrir a cidade do Entroncamento e os seus Centros sob diferentes olhares e perspetivas, sempre com um “olhar” na história.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado	Ee02 - Requalificar e estruturar, em rede, o espaço público	Ee03 - Afirmar a resiliência e sustentabilidade ambiental	Ee04 - Coesão e competitividade territorial e identidade e autoestima
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 750.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Turismo de Portugal; → Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); → Apoios à cultura – Direção Regional de cultura e Direção do Património Cultural; → Orçamento Municipal; → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			





Ee 04	Coesão e Competitividade Territorial, Identidade e Autoestima coletiva			
Oe09	Promover forma de animação sócio cultural e de atratividade turística			
P24	Programa de animação sócio cultural			
Descrição	01 – Criação de um programa de animação sociocultural, que se materialize numa programação diversificada integrado no programa sociocultural do município, que promovam o envolvimento da população e das entidades locais, que contribuam para a valorização da identidade da comunidade local. Este projeto visa promover e divulgar a animação cultural como fator de dinamização e desenvolvimento da área de intervenção da ARU da Área Central de Nª Sª Fátima, suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local. 02 – Este projeto / ação visa a criação de uma dinâmica cultural que se materialize numa programação diversificada e que valorize o património e identidade local como matéria-prima para a sua diferenciação, que decorre do papel âncora da autarquia na alavancagem da animação na Cidade, nomeadamente através da criação e implementação de um conjunto de atividades diversas ao longo do ano.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Preservar, reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee02 - Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local	Ee03 - Reforçar a identidade e autoestima	Ee04 - Assumir uma vontade de coesão e competitividade territorial
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Entidades Públicas Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 1.000.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); → Apoios à cultura – Direção Regional de cultura e Direção do Património Cultural; → Orçamento Municipal; → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			



Ee04	Coesão e Competitividade Territorial, Identidade e Autoestima coletiva			
Oe10	Valorizar espaço e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior e mais efetiva participação cívica			
P25	Publicações informativas sobre a história e as memórias do lugar			
Descrição	01 – O presente projeto / ação visa promover a história e as memórias do lugar “Área Central de Nª Sª Fátima”, como forma de divulgar os elementos patrimoniais e as especificidades do lugar, em especial a história da ferrovia, mais especificamente na concretização de diversas intervenções que contribuam para a sua valorização e para a preservação das suas características distintivas, a imagem e o ambiente urbano. 02 – São objetivos deste projeto / ação promover: → Publicações sobre o património local; → Publicações sobre a história do entroncamento e a sua relação com a ferrovia; → Publicações sobre o Museu Ferroviário; → Publicações sobre a oferta turística e roteiro municipal;			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Preservar, reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee02 - Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local	Ee03 - Reforçar a identidade e autoestima	Ee04 - Assumir uma vontade de coesão e competitividade territorial
	*****	*****	*****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento e instituições culturais			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Turismo de Portugal; → Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); → Apoios à cultura – Direção Regional de cultura e Direção do Património Cultural; → Orçamento Municipal; → Programas europeus.			
Calendarização	2026-2040			



Ee04	Coesão e Competitividade Territorial, Identidade e Autoestima coletiva			
Oe10	Valorizar espaço e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior e mais efetiva participação cívica			
P26	Realização do Orçamento Participativo e outras formas de envolvimento e discussão pública (urbanismo tático)			
Descrição	01 – O urbanismo tático é uma abordagem participativa e de baixo custo que visa melhorar os espaços públicos de forma rápida, experimental e com o envolvimento direto da comunidade. 02 – São objetivos deste projeto / ação, que podem ser adotadas pelo município, associações locais, coletivos urbanos ou outras entidades, promover: → Workshops participativos, com sessões abertas com moradores para mapear problemas locais, relacionados com a insegurança, falta de mobiliário urbano, tráfego perigoso), etc; → Passeios e diagnósticos participativos, promovendo caminhadas de bairro com técnicos e residentes para observar e discutir problemas e oportunidades no espaço urbano e registo fotográfico coletivo de pontos críticos ou espaços com potencial de requalificação. → Intervenções Comunitárias Temporárias, que podem envolver pintura de ruas e praças com a comunidade para testar novas configurações de espaços ou a instalação temporária de bancos, floreiras, sinalização, arte urbana – feita por voluntários locais; → Orçamento participativo, de propostas de urbanismo tático nos orçamentos municipais, votações abertas (online e presenciais) sobre qual intervenção temporária será testada e divulgação de resultados e envolvimento dos proponentes no processo de execução.			
Impacto nos Eixos Estratégico	Ee01 - Preservar, reabilitar, requalificar e revitalizar o edificado existente	Ee02 - Requalificar o espaço público e dinamizar a economia local	Ee03 - Reforçar a identidade e autoestima	Ee04 - Assumir uma vontade de coesão e competitividade territorial
	*****	*****	****	****
Promotor	Público (essencialmente)			
Entidades a Envolver	Município do Entroncamento			
Natureza e volume de Investimento	Num cenário moderado, estima-se investimentos em reabilitação, globais, na ordem dos 500.000€. Ação Transversal a toda a política municipal de reabilitação urbana incluindo todas as ARU/ORU delimitadas ou a delimitar.			
Enquadramento Financeiro	→ Portugal 2030 (Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021- 2027)); → Orçamento Municipal;			
Calendarização	2026-2040			

03 – Cronograma

Quadro 11 – Cronograma das Ações Públicas Estruturantes

Objetivos	Projetos / Ações Prioritárias	Anos														
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0e01	P01 – Reabilitação estrutural do edificado															
	P02 – Melhoria da qualidade e conforto (eficiência energética)															
	P03 - Requalificação e reabilitação do edificado público															
0e02	P04 – Manual de Boas Práticas para a reabilitação sustentável do edificado															
	P05 – Capacitação / Sensibilização para a reabilitação urbana															
0e03	P06 – Soluções orientadores de tráfego e adoção de medidas de acalmia de tráfego nos principais pontos de conflito															
	P07 – Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal															
	P08 – Implementação da mobilidade suave															
0e04	P19 – Eliminação de barreiras arquitetónica e acessibilidade para todos															
	P10 – Qualificação e reforço de bolsas de estacionamento															
	P11 – Implementação de sistemas inteligentes de informação de estacionamento															
0e05	P12 – Programa de reabilitação e articulação da rede de praças, largos, jardins e estrutura ecológica urbana															
	P13 - Projeto de requalificação do Largo 24 Novembro															
	P14 – Definição e implementação de unidades de execução para reabilitar áreas degradadas															
	P15 – Wi-Fi gratuito em pontos estratégicos															
0e06	P16 – Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística.															
	P17 – Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos															
	P18 – Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente															
0e07	P19 – Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos															
	P20 – Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica															
0e08	P21 – Qualificação e modernização do comércio tradicional, local															
	P22 – Incentivos à reabilitação e modernização do comércio local															
0e09	P23 – Criação de roteiros e eventos temáticos. Imagem e marca															
	P24 – Programa de animação sócio cultural															
0e10	P25 – Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio															
	P26 – Realização do Orçamento Participativo e outras formas de envolvimento e discussão pública (urbanismo tático)															

Preparação e Operacionalização da ação

04 - As ações públicas referenciadas encontram-se, ainda, em fase de estudo de preparação com vista à oportunidade da sua execução e/ou implementação e da elaboração de eventuais projetos ou da definição de eventuais programas. Traduzem uma atitude e um posicionamento de política municipal para a promoção da Reabilitação Urbana e acompanham o processo de gestão municipal na procura e no enquadramento de oportunidades de investimento no âmbito do programa Portugal 2030.

05 - Considerando estas circunstâncias de um incipiente estado de maturidade quer de projetos quer dos programas e, considerando ainda, a incerteza quanto a eventuais participações no âmbito dos programas comunitários, **não se apresentam, por agora, prioridade e estimativas de investimento** público municipal.

06 - O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

07 - Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal. A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

08 - No quadro seguinte apresenta-se uma calendarização esquematizada para a execução da ORU da Área Central Nossa Senhora de Fátima.

Quadro 12 – Calendarização esquemática da ORU da Área Central Nossa Senhora de Fátima			
	APROVAÇÃO	MONITORIZAÇÃO	AVALIAÇÃO
2026	■	•	
2027		■	
2028		■	
2029		■	
2030		■	■
2031		■	
2032		■	
2033		■	
2034		■	
2035		■	■
2036		■	
2037		■	
2038		■	
2039		■	
2040		■	■

04 – Investimento Programado

04.1 - Investimento Público

01 - A tradução dos objetivos estratégicos só será possível através da implementação de um conjunto de ações estruturantes que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. Estas ações e projetos terão uma influência transversal nas dinâmicas de reabilitação integradas na ARU, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos.

02 - Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo, induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de ‘contaminação positiva’. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações. Com efeito, o sucesso de um projeto / ação pode ser condicionado por outro(s) projeto(s) / ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

03 – No “Quadro 13 – Ações Prioritárias de Investimento” apresentam-se e sistematizam-se o conjunto de ações / projetos elencados que constituem a base orientadora e de sustentação de todo o processo de reabilitação urbana no território que integra a ARU. Procede-se, também, ao enquadramento de cada ação / projeto no respetivo Eixo e Objetivo Estratégico e apresenta-se uma estimativa de investimento a executar até 2024.

04 – Obviamente que se tratam de valores estimados e orientadores que revelam, apenas, o grau de compromisso do município para promover efetivo processo de reabilitação urbana. Como, aliás, se tem vindo a constatar e a executar. Os processos de reabilitação do Bairro de Camões e do Bairro Vila Verde e dos espaços de circulação pública que os envolvem, constituem exemplos paradigmáticos. Os valores estimados e apresentadas constituem valores globais e, por isso, integram eventuais componentes de financiamento no âmbito de programas financeiros de apoio, como Portugal 2030, o PRR e outros que venham a ser desenhados e implementados. Não traduz, por isso, um esforço de investimento municipal direto e efetivo.

05 – Um outro aspeto a salientar é que muitas das ações / projetos são transversais a todo o processo de implementação de políticas de reabilitação urbana no município do Entroncamento, como por exemplo o “Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos”. Já outras são programadas, exclusivamente, para a área da ARU/ ORU e destas, algumas são da responsabilidade exclusiva dos particulares e outras, da responsabilidade pública municipal. Na globalidade poderemos estimar, de uma forma simplista, montantes de investimento de acordo com a responsabilidade pública e privada e de acordo com a incidência na área da ORU ou mais alargada.

Investimento Programado / Estimado	Exclusivamente na área da ARU/ORU	ORU e Globalidade do município (investimento partilhado)
Privado e Institucional (IP, IPSS por exemplo)	8.500.000€ (Ações 1,2,3 e 22)	-
Público (edifícios e espaços públicos)	19.100.000€ (Ações 4,5,7,8,9,10,11,13,14,15,17)	12.500.000€ (Ações 6,12, 16 e 18 a 27)

Quadro 13 – Ações Prioritárias e Investimento			
Objetivos Estratégicos		Projetos / Ações Estratégicas	Investimento
Oe01	Reabilitação estrutural e funcional do tecido edificado	P01 Reabilitação estrutural	5.000.000€
		P02 Melhoria da qualidade e conforto (eficiência térmica e energética)	2.500.000€
		P03 Conclusão do processo de requalificação e reabilitação do edificado	4.500.000€
Oe02	Capacitação e sensibilização para modelos de reabilitação sustentáveis	P04 Manual de Boas Práticas para a reabilitação sustentável do edificado	100.000€
		P05 Capacitação / Sensibilização para a reabilitação urbana	1.500.000€
Oe03	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de circulação	P06 Soluções orientadores de tráfego e adoção de medidas de acalmia de tráfego nos principais pontos de conflito	2.000.000€
		P07 Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal	1.500.000€
		P08 Implementação da mobilidade suave	3.500.000€
		P09 Eliminação de barreiras arquitetónica e acessibilidade para todos	1.250.000€
Oe04	Requalificação e modernização da rede de espaços de estacionamento	P10 Qualificação e reforço de bolsas de estacionamento	1.500.000€
		P11 Implementação de sistemas inteligentes de informação de estacionamento	750.000€
Oe05	Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de estar (jardins, praças, largos)	P12 Programa de reabilitação e articulação da rede de praças, largos, jardins e estrutura ecológica urbana	1.000.000€
		P13 Projeto de requalificação do Largo 24 Novembro	500.000€
		P14 Definição e implementação de unidades de execução para reabilitar áreas degradadas	750.000€
		P15 Wi-Fi gratuito em pontos estratégicos	750.000€
Oe06	Gestão eficiente de recursos e promoção de práticas em linha com os conceitos da economia circular	P16 Modernização e reabilitação das redes de infraestruturação urbanística	2.500.000€
		P17 Otimização e valorização do sistema de recolha dos resíduos sólidos urbanos	1.500.000€
		P18 Reforço e modernização dos sistemas de iluminação pública inteligente e eficiente	2.000.000€
Oe07	Adoção de medidas de eficiência energética e diminuição de emissões de GEE	P19 Reforço da rede partilhada de bicicletas e trotinetes e da rede de carregamento de veículos elétricos	1.500.000€
		P20 Sensibilização e capacitação para a redução da pegada ecológica	500.000€
Oe08	Dinamizar e apoiar a economia local	P21 Qualificação e modernização do comércio tradicional, local	750.000€
		P22 Incentivos à reabilitação e modernização do comércio local	1.000.000€
Oe09	Promover formas de animação sócio cultural e de atratividade turística	P23 Criação de roteiros e eventos temáticos. Imagem e marca	750.000€
		P24 Programa de animação sócio cultural	1.000.000€
Oe10	Valorizar espaços e valores patrimoniais e desenvolver sensibilidades para uma maior participação cívica	P25 Criação de publicações informativas sobre a história e a memória do sítio	500.000€
		P26 Realização do Orçamento Participativo e outras formas de envolvimento e discussão pública (urbanismo tático)	500.000€

04.2 - Investimento Privado

01 - Da análise das experiências de reabilitação urbana, fica claro que dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da ARU, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

02 - No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, procedeu-se à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta forma, resultaram um conjunto prioritário de intervenções expectáveis, pela urgência de intervenção associada ao grau de pertinência de rentabilidade ou de exposição à 'contaminação positiva' por parte da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente do investimento público.

03 - De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Quadro 14 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação			
Estado de conservação			Custo de obra [estimado] / m ²
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	150,00€
3	Razoável	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	350,00€
2	Mau	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	600,00€
1	Péssimo [ruína]	Edifício com anomalias que podem colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica	850,00€

04 - Os valores e construção estimados por m² são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como dos cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e correspondentes mapas de medições detalhados.

05 – Se considerarmos dois cenários: um moderado e um outro otimista de números de fogos a reabilitar até 2040, na área da ARU, e se considerarmos que, em média, cada fogo terá, aproximadamente, 150m² de área bruta de construção, então até 2040 é exetável a execução de um investimento em reabilitação urbana em edifício de posse privada, entre 6 a 10 milhões de euros como expressa o quadro seguinte.

Quadro 15 - Cenários hipotéticos de número de intervenção em reabilitação urbana em função do estado de conservação Custo de obra (estimado) / m²

Estado Conservação		Cenário moderado			Cenário otimista		
		Número	Custos	Investimento	Número	Custos	Investimento
4	Bom	10	150m ² x 200€/m ²	300.000€	20	150m ² x 200€/m ²	600.000€
3	Razoável	20	150m ² x 400€/m ²	1.200.000€	30	150m ² x 400€/m ²	1.800.000€
2	Mau	30	150m ² x 600€/m ²	2.700.000€	40	150m ² x 600€/m ²	3.600.000€
1	Péssimo	20	150m ² x 900€/m ²	2.700.000€	30	150m ² x 900€/m ²	4.050.000€
			Σ	6.900.000€		Σ	10.050.000€

06 – Reforça-se que se tratam de valores indicativos. O montante do investimento privado depende. Essencialmente, da iniciativa, vontade e oportunidade, no tempo, desses mesmo privados. É evidente que apoios ao financiamento do processo de reabilitação ou execução de obras de requalificação do que é público, podem e devem constituir fatores alavancadores e dinamizadores do processo de reabilitação de imóveis de posse privada.

05 – Modelo de Gestão e Execução

01 - O município do Entroncamento assumirá as funções de entidade gestora da ORU da Área Central de N^a S^a de Fátima, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente PERU.

02 - Assim, o município do Entroncamento irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- A ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- O direito de preferência, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

03 - Nos termos da alínea i] do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, mantém o município do Entroncamento, **na qualidade de entidade gestora da ORU da Área Central de N^a S^a Fátima**, os seguintes **poderes**:

- As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na ARU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

04 - Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, tem ainda a **entidade gestora** no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a **competência** de:

- Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupadas, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

06 – Política municipal de Habitação e instrumentos de apoio e de promoção de processo de reabilitação urbana

01 - A habitação é domínio prioritário nas políticas públicas municipais do município do ENTRONCAMENTO. Intervir, dinamizar e promover uma maior e mais qualificada oferta de habitação tem sido uma das principais preocupações do município. Para o efeito tem recorrido e recorre a vários instrumentos. Efetivamente, a implementação da estratégia de reabilitação urbana no município do ENTRONCAMENTO, para além do promover o processo de reabilitação urbana propriamente dita, proporcionando uma imagem urbana mais qualificada e condições de habitabilidade de maior qualidade e conforto, visa, também, contribuir para a resolução de problemas e carências habitacionais, seja na garantia de condições dignas de habitabilidade (Estratégia Local de Habitação) seja no incentivo e promoção de uma maior oferta de habitação, reabilitando o edificado atualmente devoluto ou em mau estado (Áreas de Reabilitação Urbana e Zonas de Pressão Urbanística).

02 – A Estratégia Local de Habitação (ELH) do município do ENTRONCAMENTO, aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, em 06.09.2021. Em janeiro de 2022 o município assina o acordo de colaboração com o IHRU, homologado em fevereiro desse mesmo ano. A ELH, atualmente, em processo de implementação, prevê a construção de 120 novos fogos e a reabilitação de 64 casas num investimento global na ordem dos 20,7 milhões de euros, enquadrado no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

03 - O município do ENTRONCAMENTO delimitou um conjunto de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), para as quais procura, agora, definir e desenvolver a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Pretende, assim, dinamizar e promover um efetivo processo de reabilitação urbana do tecido urbano e do parque edificado e, conseqüente e indiretamente, promover uma maior oferta de habitação, reabilitando edifícios devolutos e em mau estado de conservação, e, naturalmente, favorecendo a fixação e atração de gente, o crescimento populacional e a melhoria da qualidade de vida da sua população.

04 – As Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) constituem um outro instrumento ao dispor do município. As ZPU constituem instrumentos que irão complementar e tornar mais operativo o processo de implementação das ARU e da ELH. Efetivamente, todos estes instrumentos implicam e impõem ações concretas de reabilitação do tecido edificado degradado ao mesmo tempo que responde a carências habitacionais. ARU / ORU, ELH e ZPU, quando articuladas entre si, numa estratégia de reabilitação urbanas, podem produzir sinergias com evidentes resultados na requalificação do tecido edificado e nas condições sociais e de vida da população.

05 - A ELH permite aceder a programa estatais com financiamento (como é o caso do Programa 1º Direito, entre outros) para promover “soluções habitacionais” especialmente dirigidas a comunidades mais vulneráveis. O diagnóstico local, envolvendo parceiros da rede social e agentes económicos, determinou a necessidade de dar prioridade à reabilitação de fogos de habitação social e outras que sejam passíveis de recuperação por parte dos proprietários.

06 – Reconhecendo a idade do parque habitacional e a existência de inúmeros edifícios, devolutos e/ou em mau estado de conservação, associado a índices de procura de habitação que excedem, significativamente, a oferta, o município do ENTRONCAMENTO define e assume uma estratégia de atuação e de intervenção que articula e coordena todos os instrumentos ao seu dispor, designadamente, Estratégia Local de Habitação (ELH), Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU). O esquema a seguir apresentado sistematiza essa dinâmica associada ao processo de reabilitação urbana onde o domínio da habitação é, assumidamente, uma prioridade.



Figura 10 – Articulação entre diferentes instrumentos para a promoção de políticas de reabilitação urbana

Capítulo VI – Quadro de Benefício Fiscais e Incentivos

01 – Benefícios Fiscais (AT)

01 - A delimitação de uma ARU “obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável” e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”, segundo o exposto no artigo 14º do RJRU.

02 - Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

A] Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT)

01 - O Artigo 45.º do EBF estabelece o referido nos pontos seguintes, relativamente a prédios objeto de reabilitação urbana.

02 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

→ 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)

→ 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)

03 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

→ Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

→ Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

→ Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

→ Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

04 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

05 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

06 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

07 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

08 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

09 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se:

(n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

- a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
- b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

10 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial.

(n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

B] Impostos sobre Rendimentos Singulares (IRS)

01 - O artigo 71.º do EBF, relativo aos “incentivos à reabilitação urbana”, estabelece os benefícios concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios referentes ao IRS é definido o seguinte:

“4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, (...)”

“18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.”

(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

“19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.”

(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

“23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) “Ações de reabilitação” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) “Área de reabilitação urbana” a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)”

“24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.

(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)”

02 - Conforme transcrito, a determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

03 - O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma. A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

- 5 – Excelente,
- 4 – Bom
- 3 – Médio
- 2 – Mau
- 1 – Péssimo.

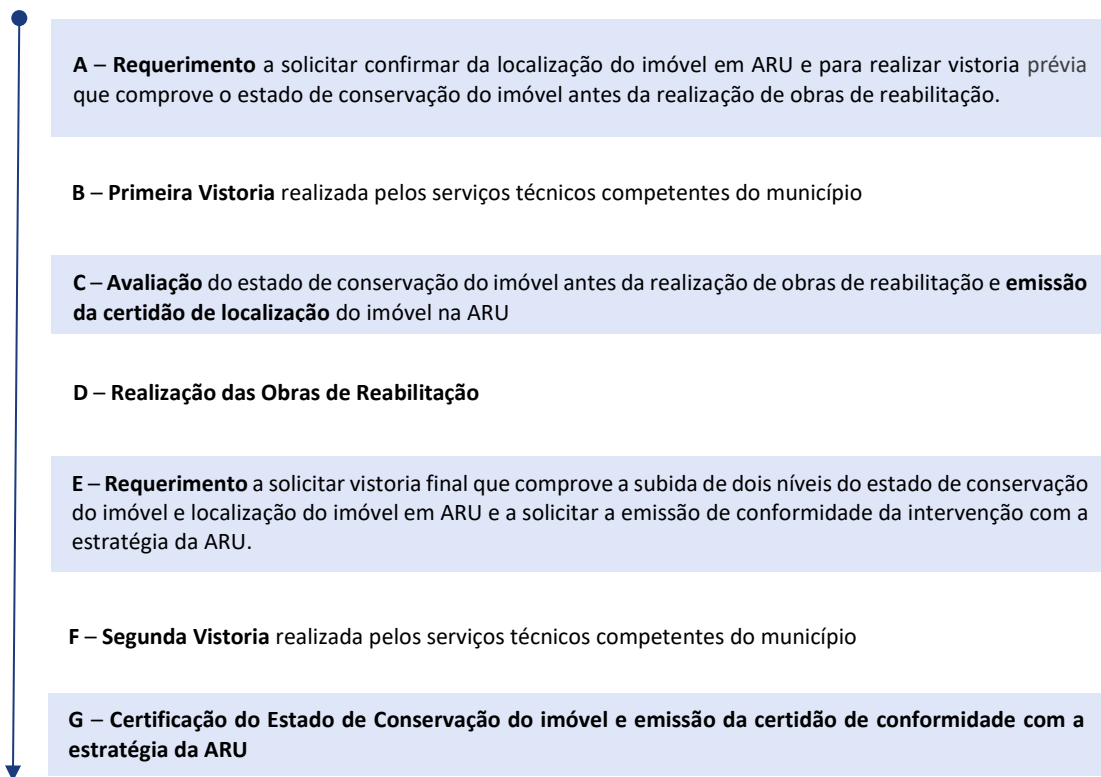
04 - O artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece, relativamente à regulamentação do disposto, o seguinte:

- a) Os elementos do imóvel a avaliar para efeito do disposto no presente diploma, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação, bem como os procedimentos necessários à execução do presente diploma, são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação.
- b) A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor da portaria prevista no número anterior, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações. (ver Portal da Habitação, Instruções de aplicação – Método de Avaliação do estado de Conservação”.

05 - Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

06 - O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal do Entroncamento o procedimento de vistorias antes do início e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

07 - Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.



C] Código do Imposto de Valor Acrescentado (CIVA)

01 - O Código do IVA estabelece, no artigo 18.º, a Taxa de Imposto de 6% aplicada às seguintes prestações de serviços constantes da Lista I:

2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)

Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos:

- a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei;
- b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

| 02 – Incentivos Municipais

01 - O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do município do Entroncamento, pode prever mecanismos de incentivo à reabilitação urbana, designadamente, condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, e desde que focados na reabilitação e valorização de imóveis que careçam de reabilitação.

02 - Como **incentivo à reabilitação urbana**, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:

- Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração;
- Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas;
- Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas;
- Isenção do pagamento das taxas municipais pela realização de vistorias;
- As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

03 - Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

03 – Apoios e programas existentes que podem apoiar a reabilitação

03.1_Financiamento enquadrado pelo Portugal 2030

01 - No âmbito do Portugal 2030, existem diversas fontes de financiamento disponíveis para a reabilitação urbana, visando promover a regeneração física, económica e social das áreas urbanas, com especial atenção à sustentabilidade, inovação e coesão territorial.

02 - O IFRRU 2030 é um mecanismo de apoio à reabilitação urbana, dirigido a entidades públicas e privadas, incluindo municípios, entidades públicas empresariais e empresas privadas. Este instrumento oferece financiamento reembolsável para projetos de reabilitação de edifícios e espaço público, com uma taxa de incentivo que pode atingir até 85%, dependendo da região. Os projetos devem contribuir para a regeneração urbana, melhoria da eficiência energética e inclusão social.

03 - O Portugal 2030 lançou avisos específicos para apoiar projetos que promovam cidades mais inovadoras e sustentáveis. Estes avisos destinam-se a centros urbanos que desenvolvam parcerias para investimentos comuns, focando-se em áreas como sustentabilidade, inovação e digitalização. A dotação financeira varia conforme a região, com percentagens de comparticipação que podem chegar até 85%, dependendo da localização do projeto.

04 - O Programa Sustentável 2030 é uma iniciativa do Portugal 2030 que visa enfrentar os desafios da transição energética e climática. Embora tenha um foco mais amplo, inclui investimentos significativos em mobilidade urbana sustentável e regeneração de áreas urbanas, com uma dotação superior a 3,1 mil milhões de euros. Este programa apoia projetos que contribuam para a adaptação às alterações climáticas, prevenção de riscos e transição para uma economia circular.

05 - O Portugal 2030 também disponibiliza apoios para projetos de eficiência energética em edifícios públicos e mobilidade sustentável, com o objetivo de modernizar e requalificar infraestruturas municipais, promovendo a sustentabilidade e a acessibilidade nas áreas urbanas.

03.2_Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana [IHRU]

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL (Rpa-Ha)

01 - Trata-se de um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Este programa visa contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades. Assim, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Governo aprovou o Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o PAA, o qual entrou em vigor a 1 de julho.

02 - Beneficia deste programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas. Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

03 - O PAA funciona com base em três passos simples:

→ Inscrição/registo

- O senhorio inscreve o alojamento na plataforma do PAA e obtém um certificado de inscrição que indica a ocupação mínima e a renda máxima possível, de acordo com as informações prestadas numa ficha de alojamento.
- Os candidatos registam-se na plataforma eletrónica do PAA e obtém um certificado de candidatura que indica a tipologia mínima e o intervalo de renda possível, de acordo com as informações prestadas.

→ Celebração do contrato de arrendamento

- O senhorio e os candidatos podem encontrar-se diretamente, através de mediador imobiliário ou da plataforma do PAA. O contrato é celebrado livremente, nos termos gerais.
- No contrato, a tipologia do alojamento deve corresponder à composição do agregado habitacional (mínimo de uma pessoa por quarto).
- A renda contratada deve situar-se dentro do intervalo constante do certificado (taxa de esforço entre 15% e 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional).
- Em anexo ao contrato, são juntos os certificados e a ficha do alojamento assinados pelas partes, confirmando assim as informações prestadas e a verificação das condições do alojamento pelo arrendatário, bem como os comprovativos da contratação dos seguros obrigatórios.

→ Acesso ao benefício fiscal

04 - Para acesso ao benefício fiscal, o contrato de arrendamento é registado no Portal das Finanças e submetido na Plataforma do Arrendamento Acessível, que se encontra disponível através da ligação paa.portaldahabitacao.pt.

05 - O programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses [podendo ser prorrogado];
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

| CASA EFICIENTE 2020

01 - Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

02 - O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

03 - O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários

| FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO (fnre)

01 - Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

02 - Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

03 - O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

01 - Trata-se de um programa da responsabilidade do IHRU, que integra apenas situações que corresponderem a situações habitacionais indignas mapeadas na Estratégia Local de Habitação do Entroncamento;

02 – Este programa, 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.

03 - Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

04 - Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários.

05 - O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo

| 03.3_Outros Programas de Financiamento

01 - Para além dos incentivos anteriormente identificados, especificamente desenhados para a reabilitação urbana, existem outros a ter em conta e que se relacionam com a temática da reabilitação urbana, designadamente os que foram modificados e/ou introduzidos pela Lei 56/2023 de 6 de outubro (“Mais Habitação”), que importa destacar:

- IVA – Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados (verba 2.18 da Lista I anexa ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado);
- Arrendamento habitacional, para habitação permanente (n.º 2 a 5 artigo 72.º do Código do IRS);
- Isenção de IMI de prédios urbanos habitacionais destinados à habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação (n.º 5 artigo 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento (Artigo 45º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- Arrendamento habitacional a custos acessíveis e venda de imóveis ao Estado (Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- Transferência de imóveis de alojamento local para arrendamento (Artigo 74.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- Isenção aplicável a terrenos para construção de habitações e prédios destinados a uso habitacional (Artigo 11.º-B do Código do IMI);
- Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística (n.º 1 e 3 artigo 112.º-B Código do IMI);
- Exclusão de AIMI de prédios no âmbito do Programa de Apoio ao Arrendamento (Artigo 135.º-B do Código do IMI).

Capítulo VII – Operacionalização

01 – Critérios de Acesso aos Benefícios Fiscais

01 - O artigo 71.º dos Estatutos de Benefícios Fiscais - EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos.

02 - No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

03 - O número 23 do respetivo artigo, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

- “Ações de reabilitação”, as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - o Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - o Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)
- ‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- ‘Estado de conservação’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

04 - No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

- “A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior”. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

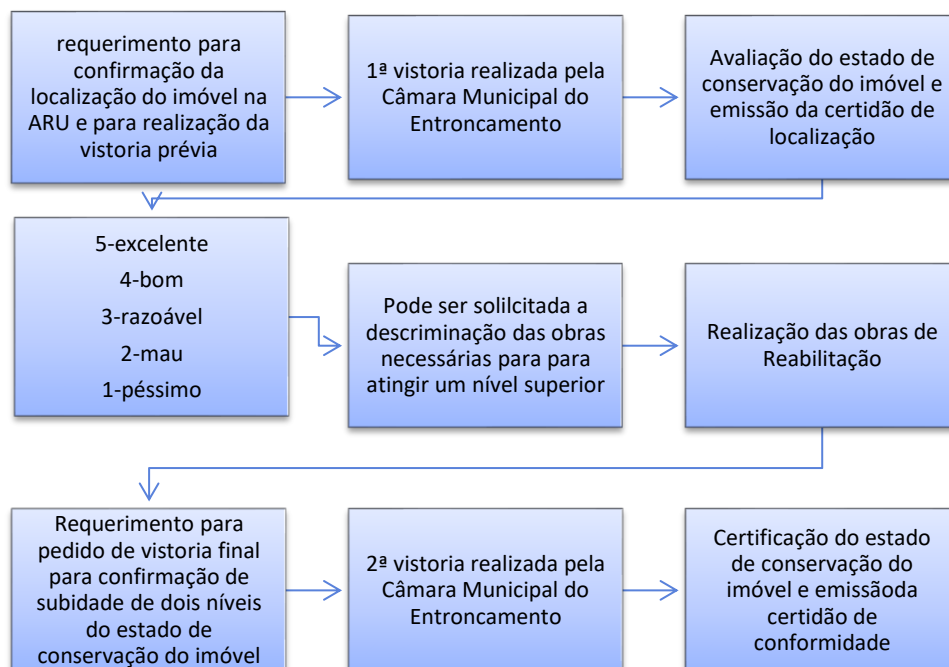
05 - A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

06 – Na Instrução do processo, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos na área de intervenção da ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

07 - O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara do Entroncamento o procedimento de vistorias antes do início e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

08 - Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

09 - O esquema a seguir apresentado sistematiza o procedimento de acesso a benefícios fiscais.



02 – Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação urbana e consequente de reabilitação do edificado da ARU da Área Central de N.ª S.ª Fátima, através da aprovação da ORU sistemática, designadamente:

Obrigação de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55º):

01 - Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

02 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

03 - No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º.

Empreitada única (Artigo 56º):

01 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única. Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

02 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras

| Demolição de edifícios (Artigo 57º):

01 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável. Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

02 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

03 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

| Direito de preferência (Artigo 58º):

01 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situados em ARU.

02 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

03 - O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

04 - O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do Município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado. Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- O direito de preferência na primeira alienação do bem

| Arrendamento forçado (Artigo 59º):

01 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

02 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

03 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

| Servidões (Artigo 60º):

01 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

02 - A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

| Expropriação (Artigo 61º):

01 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

02 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

03 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

- A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
- As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

04 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

05 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

| Venda forçada (Artigo 62º):

01 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

02 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

03 - A entidade gestora e o Município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

04 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

05 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

06 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

- O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;
- A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei
- A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

07 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos números 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

08 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

09 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

- Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;
- Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

10 - A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

- É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;
- Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

12 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a não a concluir no prazo estabelecido:

- A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;
- O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário

13 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63º):

01 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

02 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

03 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

04 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

05 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

06 - Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

07 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria ad perpetuam rei memoriam, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

| Reestruturação da propriedade (Artigo 64º):

01 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

- As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, não o fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

02 - Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

03 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

04 - Neste contexto, o Município do Entroncamento procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras.

05 - Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (artigo 46º e 65º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (artigo 55º do RJRU e secção V do RJUE).

06 - A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.

Cartogramas Anexos

01 – O presente relatório é complementado por um conjunto de três Cartogramas que o clarificam e complementam:

→ Cartograma 01 – Localização. Apresenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) sobre a cartografia de base. É sobre esta ARU que se implementa a estratégia de reabilitação definida na presente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), Sistemática.

→ Cartograma 02 – Localização. Similar ao Cartograma 01, mas com a delimitação da ARU sobreposta aos Ortofotomapas de 2023, da Direção Geral do Território (DGT).

→ Cartograma 03 – Áreas de Intervenção Prioritária. Assinala as intervenções consideradas prioritárias, independentemente da estratégia de reabilitação urbana se estender, de igual forma, a toda a área da ARU. Assinalam-se, desde já, um conjunto de intervenções que assumem um carácter prioritário pela imagem urbana e pela referência urbanística que assumem no tecido urbano e no sítio, enquanto lugar de encontro e de sociabilidade. Podem justificar uma ação pública, municipal, mais imediata e mais incisiva, seja sobre o que é público, seja, mesmo, sobre o edificado propriedade privada.

02 - O município pode e deve recorrer aos instrumentos previstos no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) como, por exemplo, a realização de obras coercivas, direito de preferência, aumento do IMI, venda forçada ou mesmo a expropriação ou outros referenciados no presente relatório.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação urbana (ORU) da Área Central – Nossa Senhora de Fátima, outubro 2025

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática

ARU da Área Central – Nossa Senhora de Fátima



outubro, 2025