

Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana
Operações de Reabilitação Urbana, ORU

Discussão Pública
Análise e Ponderação das Participações

Câmara Municipal do ENTRONCAMENTO
abril, 2026

Índice

- 01 – Enquadramento, 02
- 02 – Elaboração da proposta de ARU e ORU do Centro da Cidade, 03

- 03 – O período de Discussão Pública, 04
 - 03.1 - Abertura e duração do período de Discussão Pública, 04
 - 03.2 - Meios de Divulgação e Informação, 05
 - 03.3 - Locais de Consulta, 08
 - 03.4 - Formas de participação, 08

- 04 – Participações,09
- 05 – Apresentação, análise e ponderação,09
- 06 – Conclusão, 12
- 07 – Encaminhamento,12
- 08 – Anexos,12

01 - Enquadramento

01 - O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública das propostas de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e dos respetivos Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), instrumento próprio pelo qual se define as Operações de Reabilitação Urbana, sistemáticas, ORU 1 – Bairros Ferroviários, ORU 2 - Centro da Cidade, ORU 3 – Bairros Sociais / Jardins Tradicionais / Zona Industrial Desativada, ORU 4 – Área Central – São João Batista e ORU 5 - Área Central – Nossa Senhora de Fátima, incluindo a análise e ponderação das reclamações, apresentadas durante o referido período, que visa sistematizar, analisar e ponderar as participações recebidas, assegurando a devida consideração dos contributos no processo de decisão.

02 - A elaboração deste relatório é o resultado da Discussão Pública referida, enquadrada pelo disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua redação atual, conjugado com o artigo 89.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), na sua redação atual.

03 - Conforme os diplomas mencionados, concluída a elaboração das propostas de Área de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana do Entroncamento, a Câmara Municipal procedeu à abertura do período de Discussão Pública, no qual os interessados puderam apresentar reclamações, observações ou sugestões.

02 - Elaboração da proposta de ARU e ORU do Centro da Cidade

01 - Na sequência do abandono populacional sentido nos centros urbanos e centros históricos, advém o envelhecimento da população residente, a degradação do edificado e a escassa oferta de habitação em condições para a instalação de novas famílias.

02 – As áreas de intervenção das propostas de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e dos respetivos Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), apresentam fenómenos de degradação e obsolescência do edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços verdes, bem como fenómenos de declínio da atividade económica e de “erosão” social que, no seu conjunto, justificam uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização de espaços urbanos, assumindo enorme relevância no desenvolvimento do Concelho do Entroncamento. Neste sentido, a Câmara Municipal do Entroncamento desencadeou um procedimento de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o Centro da Cidade e de elaboração da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, nos termos previstos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e posteriores alterações). Foi opção do município a elaboração de uma ORU sistemática pelo que, a entidade gestora da operação (neste caso o Município) fica obrigada a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a área em causa, que sirva de referencial orientador de toda a intervenção.

03 - As Áreas de Reabilitação Urbana, aprovadas em assembleia municipal, publicada no Diário da República II Serie do dia 02/08/2023, Aviso nº14516/23, corresponde a um território com elevada heterogeneidade de espaços que carecem de uma “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”.

04 - Foi realizada uma única sessão pública, realizada a 16 de março, na qual se discutiram as opções estratégicas e ações estruturantes a incluir no PERU, e onde os interessados puderam esclarecer dúvidas. Todo o envolvimento da população no decorrer do processo de elaboração dos trabalhos foi crucial para um resultado mais ajustado à realidade do território.

05 - Em síntese, destacam-se os seguintes momentos chave de mobilização e participação pública, na elaboração das propostas de Área de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana do Entroncamento:

Data	Fase
03/02/2026	Deliberação do executivo municipal – Abertura do período de Discussão Pública
16/03/2026	Sessão Pública de Esclarecimento
24/02/2026 a 23/03/2026	Período de Discussão Pública

03 - O período de Discussão Pública

03.1 - Abertura e duração do período de Discussão Pública

01 - O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e posteriores alterações), preconiza no artigo 17.º, referente à aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio, que “A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal” e que “O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.”.

02 - Além disto, simultaneamente com a remessa ao IHRU, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º nº 80/2015, de 14 de maio), como previsto para os Planos de Pormenor.

03 - A conjugação de ambos os Regimes Jurídicos referidos, define que a Câmara Municipal proceda à abertura de um período de Discussão Pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e do respetivo sítio da Internet, no qual conste a sua duração, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta.

04 - Desta forma, de acordo com o enunciado, a Câmara Municipal do Entroncamento deliberou, na reunião pública de 03 de fevereiro de 2026, dar início ao período de Discussão Pública da proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, com a duração de 30 dias úteis. Esta deliberação foi publicada no Diário da República, 2.ª Série, parte H, n.º 32, de 16 de fevereiro de 2026, através do Aviso n.º 3396/2026/2, conforme a Imagem 01.

05 - O período de Discussão Pública da proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade do Entroncamento decorreu entre os dias **24 de fevereiro de 2026 e 23 de março de 2026**.

Câmara Municipal do Entroncamento

ATA N.º 03/2026
Reunião Ordinária de 03 de fevereiro de 2026

PONTO 10 - 33023-2025 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA - PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)- ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DAS PROPOSTAS DE DELIMITAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

Da Técnica Superior Paula Oliveira, da Divisão de Gestão Urbanística e Obras foi presente a seguinte informação, em 21 de janeiro de 2026:

«O Município do Entroncamento tem atualmente delimitadas 5 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), publicadas em Diário da República a 02 de agosto de 2023 e que se encontram válidas até 02 de agosto de 2026. A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana (ORU), que pode ter lugar em simultâneo ou em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas, nos termos do artº 7º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23/10, na sua atual redação (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana). A aprovação de operações de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (nº 1 do artº 17º do RJRU).

Quando a aprovação ocorre em simultâneo são válidas por 15 anos, quando são aprovadas em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana têm validade apenas por 3 anos, que é o caso do nosso Município atualmente.

A cada ARU corresponderá a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A existência destas áreas concede ao Município e aos proprietários privados, o acesso a um conjunto de benefícios fiscais e incentivos, nos termos do Decreto-Lei n.º 215/89 - Estatuto dos Benefícios Fiscais (Art.º 71.º); Decreto-Lei n.º 394-B/84 - Código do IVA e Decreto-Lei n.º 287/2003 – Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis - CIMI - e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis – CIMT.

O Regulamento Municipal de Taxas Urbanísticas do Município do Entroncamento, vai 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.

Dado que o Município do Entroncamento não dispõe de meios humanos que permitam efetuar os trabalhos por Administração Direta, recorreu à aquisição de serviços de "Operações de Reabilitação Urbana (ORU) no Concelho do Entroncamento", nos termos do Código dos Contratos Públicos (CCP), de acordo com a alínea c) do nº 1 do artigo 20º, 112º e seguintes, tendo sido adjudicado o procedimento à firma Síntese Consultoria em Planeamento, Lda.

Foi no âmbito deste procedimento que a firma apresentou as propostas de delimitação das operações de reabilitação urbana (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU), que se anexam à presente informação e se submetem à devida aprovação. Estas propostas são compostas por uma memória descritiva e plantas de localização, onde para além de descrever e caracterizar cada uma das ORU, estabelece uma estratégia para a sua reabilitação, apresentando também um quadro de benefícios fiscais e incentivos à reabilitação do edificado.

Câmara Municipal do Entroncamento

ATA N.º 03/2026
Reunião Ordinária de 03 de fevereiro de 2026

Na sequência desta aprovação, se assim for o entendimento, propõe-se que a Câmara delibere a abertura do período de discussão pública das propostas de delimitação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) no Concelho do Entroncamento, pelo prazo de 20 dias úteis, com início a partir do 5º dia útil após a publicação do Aviso no Diário da República, conforme n.º 2 do artigo 89.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 22 de setembro, na sua redação atual, aplicável por remissão do n.º 4 do artigo 17.º

do regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Durante esse período poderão os interessados consultar as propostas que estarão disponíveis no Edifício do Urbanismo da Câmara Municipal, nos dias úteis das 8.30h às 17.00h e no site oficial do Município, podendo formular sobre as mesmas quaisquer sugestões ou reclamações, que deverão ser dirigidas por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal, através dos Correios ou entregues diretamente no espaço de atendimento acima referido ou para o endereço de correio eletrónico: obras@cm-entroncamento.pt

Mais se informa que durante o período de discussão pública, serão realizadas sessões de esclarecimento em datas e locais a anunciar.»

Do Exmo. Sr. Presidente foi presente o seguinte despacho em 30 de janeiro de 2026:

«A reunião de Câmara, pf.»

DELIBERAÇÃO:

A Câmara deliberou por unanimidade, aprovar a Proposta de Delimitação das Operações de Reabilitação Urbana (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana PERU), bem como a abertura do período de discussão pública das propostas de delimitação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) no concelho do Entroncamento, conforme informação dos serviços.

Esta deliberação foi aprovada em minuta, de acordo com o n.º 3 do art.14.º do Regimento da C.M.E., para produzir efeitos imediatos.

Imagem 01 - Deliberação – Reunião Ordinária de 03 de fevereiro de 2026

03.2 - Meios de Divulgação e Informação

A abertura do período de Discussão Pública e o respetivo prazo, locais de consulta e formas de participação, em cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 191.º e no artigo 192.º do RJIGT, foram divulgados através dos seguintes meios:

→ Publicação Aviso n.º 3396/2026/2, de 16 de fevereiro de 2026, DR n.º 32, 2.ª série, parte H (Imagem 02);



2.ª série
N.º 32
16-02-2026

MUNICÍPIO DO ENTRONCAMENTO

Aviso n.º 3396/2026/2

Sumário: Discussão pública do projeto das operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas do concelho do Entroncamento.

Discussão pública do projeto das operações de reabilitação urbana (ORU) sistemáticas do concelho do Entroncamento

Nelson José Estrela Lopes Cunha, Presidente da Câmara Municipal de Entroncamento, torna público, nos termos do n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, conjugado com o disposto no n.º 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação, que a Câmara Municipal do Entroncamento, em reunião pública de 03 de fevereiro de 2026, deliberou aprovar e proceder à abertura do período de discussão pública do projeto das operações de reabilitação urbana (ORU) do concelho do Entroncamento, por um período de 20 dias úteis, com início a partir do 5.º dia útil após publicação do aviso no *Diário da República*.

Durante o referido período poderão os interessados consultar as propostas que estarão disponíveis no Edifício do Divisão de Urbanismo da Câmara Municipal, nos dias úteis das 8.30h às 17.00h e no site oficial do Município (www.cm-entroncamento.pt), podendo formular sobre as mesmas quaisquer sugestões ou reclamações, que deverão ser dirigidas por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal, através dos Correios ou entregues diretamente no espaço de atendimento acima referido ou ainda através do formulário de contacto (opção – Operações de Reabilitação Urbana – ORU – participações) que consta no site oficial do Município.

Mais se informa, que durante o período de discussão pública, serão realizadas sessões de esclarecimento em datas e locais a anunciar.

10 de fevereiro de 2026. – O Presidente da Câmara, Nelson José Estrela Lopes Cunha.

319962776

Imagem 02: Aviso de publicação em Diário da República

→ Divulgação no sítio de internet da Câmara Municipal do Entroncamento (Imagens 03)

Período de Discussão Pública | Operações de Reabilitação Urbana do Concelho do Entroncamento
Informação ao Município 24 fevereiro 2026



Informamos que se encontra aberto o período de discussão pública das operações de reabilitação urbana do concelho do Entroncamento, até dia 23 de março de 2026.

Durante o referido período poderão os interessados consultar as propostas que estarão disponíveis no Edifício da Divisão de Urbanismo da Câmara Municipal, nos dias úteis das 8h30m às 17h00 e no [site do Município](#), podendo formular sobre as mesmas quaisquer sugestões ou reclamações, por escrito, através dos correios ou entregues diretamente no espaço de atendimento acima referido ou ainda através do formulário de contacto (opção - Operações de Reabilitação Urbana - ORU - participações).

Imagem 03 - Divulgação no sítio de internet da Câmara Municipal do Entroncamento

03.3 - Locais de Consulta

Durante o período de Discussão Pública, a Câmara Municipal do Entroncamento disponibilizou, para consulta, toda a documentação do Programa, através do sítio da Internet do Município: www.municipio-entroncamento.pt e, também, na Divisão de Gestão Urbanística e Obras do Município do Entroncamento.

03.4 - Formas de participação

Durante o período de Discussão Pública, os interessados puderam apresentar as participações, de forma escrita, endereçadas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal do Entroncamento, através de correio, correio eletrónico ou diretamente na Divisão de Gestão Urbanística e Obras (CME) e através de formulário de contato, disponível no site do município www.município-entroncamento.pt (imagem 04).



Operações de Reabilitação Urbana (ORU) ▾

Participações ▾

Nome Completo

Email Telemóvel

Mensagem

Anexar ficheiro (aceita ficheiros com extensão .pdf, .png, .jpg, .jpeg e até 5MB)

Escolher ficheiro Nenhum ficheiro selecionado

* Os campos são de preenchimento obrigatório excepto a anexação de ficheiros.

Ao submeter este formulário, estou a autorizar que os presentes dados sejam tratados informaticamente para a finalidade deste pedido.

Imagem 04 - Formulário de Participação

04 - Participações

01 - Durante o período de Discussão Pública da proposta da Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade do Entroncamento deram entrada, na Câmara Municipal do Entroncamento, apenas duas participações no âmbito do processo.

02 – As participações foram analisadas e ponderadas como a seguir se sistematiza e apresenta. Da análise e ponderação referida resultaram ajustes e complementos aos elementos que integram as ARU/ORU.

05 – Apresentação, análise e Ponderação

Participação 01

01 - O objetivo da participação apresentada vem no sentido de assegurar a inclusão efetiva dos imóveis, com os números de polícia 3, 7, 9, 20 e 22 localizados na Largo das Vaginhas, e dos imóveis com o n.º de polícia 1 e 2 da Rua Roberto Ivens, na área de intervenção da ORU 02.

02 - O proponente fundamenta a sua pretensão nos seguintes termos:

- a) Estado de conservação e enquadramento temporal: Os imóveis apresentam um estado de conservação degradado face à envolvente urbana, apresenta necessidade premente de reabilitação e uma antiguidade superior a 30 anos, cumprindo os critérios de elegibilidade;
- b) Valorização urbana e continuidade territorial: A inclusão permitiria garantir a continuidade estética e funcional do tecido urbano, reforçar a coerência da intervenção no centro da cidade e evitar desarticulação entre áreas intervencionadas e excluídas;
- c) Viabilidade económica das intervenções: É destacada a importância dos instrumentos fiscais associados à ORU, nomeadamente à aplicação da taxa reduzida de IVA (6%), isenções de IMI e IMT e incentivo à reabilitação por particulares;
- d) Correção de descontinuidade territorial: Refere-se a existência de uma “mancha de exclusão” resultante da não inclusão destes imóveis, comprometendo a leitura urbana do espaço e a eficácia da regeneração do Largo das Vaginhas e área envolvente.

03 - Em resultado da apreciação pelos serviços técnicos municipais, verifica-se que os imóveis identificados se situam na proximidade imediata da delimitação da ARU 02, evidenciam continuidade morfológica e funcional com a área abrangida, garantem coerência com os objetivos da ORU e enquadramento nos objetivos estratégicos da operação, designadamente:

- Reabilitação do edificado degradado;
- Revitalização do centro urbano;
- Promoção da coesão territorial.

04 - A inclusão e posterior reabilitação dos imóveis na “ARU 02 – Centro da Cidade”, sugerida na participação 01, é pertinente e faz todo o sentido, por contribuir, inequivocamente, para:

- Atenuar de descontinuidades espaciais, para o reforço da qualidade urbana global e maior eficácia das intervenções previstas, para além disso,
- Promover o reforço da atratividade do centro urbano, o incentivo ao investimento privado e a melhoria das condições de habitabilidade.

05 - Reconhecendo a relevância técnica e urbanística da proposta apresentada, nomeadamente, quanto à continuidade territorial, valorização urbana e necessidade de reabilitação do edificado e considerando, também, a fundamentação apresentada, a proposta de **decisão é de proceder à introdução dos contributos apresentados.**

06 - A inclusão dos imóveis, tal como sugerido, implica a alteração, no imediato, da área de intervenção da “ARU 02 – Centro da Cidade” que se efetivará com a publicação de ARU que acompanhada o respetivo PERU.

Participação 02

01 - O objetivo da participação apresentada, que configura ocorrências concretas, territorialmente delimitadas e tecnicamente fundamentadas, vem no sentido de assegurar a avaliação, inclusão expressa no elenco das intervenções prioritárias da ORU, ou no mínimo, a sua integração em plano de ação com calendarização e monitorização pública, das ações identificadas na participação.

02 – Tal como acima referido, o proponente identifica ocorrências concretas e territorialmente delimitadas, nomeadamente:

- Requalificação do entroncamento entre a Rua da Cascalheira e Rua da Barroca – Nossa Senhora de Fátima;
- Edificado industrial devoluto na Rua da Barroca - Nossa Senhora de Fátima;
- Edificado degradado junto à rotunda de acesso ao Hospital – São João Batista;
- Edificado inacabado na Rua Almirante Reis / Rua Basílio Teles – São João Batista;
- Ligação pedonal e ciclável Entroncamento – Vila Nova da Barquinha.

03 – O proponente fundamenta a sua pretensão realçando que a permanência destas ocorrências compromete, de forma objetiva, a plena concretização dos objetivos estratégicos definidos para a Operação de Reabilitação Urbana das Áreas Centrais e poderá comprometer a credibilidade e a eficácia do próprio instrumento de reabilitação urbana.

04 - Verifica-se que, apesar de evidenciarem descontinuidades morfológicas e funcionais e níveis elevados de degradação, as sugestões / ocorrências relativas à requalificação do entroncamento entre a Rua da Cascalheira e Rua da Barroca – Nossa Senhora de Fátima e ao edificado industrial devoluto na Rua da Barroca - Nossa Senhora de Fátima, incidem em território exterior e distante dos limites da Área de Reabilitação Urbana. Sugere-se, no entanto, a possibilidade de delimitação de uma nova ARU que integre as preocupações apresentadas.

05 - No que diz respeito às restantes ocorrências e imóveis identificados, nomeadamente o edificado degradado junto à rotunda do Hospital (ORU 02) verifica-se que apresentam e justificam intervenções de reabilitação urbana, evidenciam descontinuidades morfológicas e funcionais e níveis elevados de degradação. Este edificado, degradado, já integra e faz parte das Ações Prioritárias previstas na respetiva Operação de Reabilitação Urbana, sistemática do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Promove-se, assim, a possibilidade de reabilitação deste edificado, bem como toda a área envolvente ao Hospital São João Batista, em consonância e coerência com os objetivos e estratégia de reabilitação definidos estabelecidos para a ORU.

06 – No que diz respeito ao edifício inacabado na Rua Almirante Reis / Rua Basílio Teles (ORU 01) reconhece-se a pertinência da sugestão de integração e individualização quer no texto quer no texto diagnóstico da ORU. Foi, por isso, referenciado e assinalado.

07 – No que diz respeito à ligação pedonal e ciclável Entroncamento – Vila Nova da Barquinha, e assim a criação de um corredor dedicado à mobilidade suave, paralelo à EN3, mesmo não surgindo individualizada na cartografia da ORU, trata-se de uma ação que integra o Eixo Estratégico 02 - Requalificar e Estruturar, em rede, o espaço público, insere-se no objetivo estratégico 03 - Estruturação e Requalificação da rede de espaços públicos de circulação e assim no Projeto / Ação P08 - Articulação e partilha de espaços de circulação viária, ciclável e pedonal, o que enquadra e salvaguarda desde logo o seu enquadramento e a sua execução futura.

06 - Conclusão

01 - O procedimento de Discussão Pública das ARU e ORU/PERU do Entroncamento permitiu uma oportunidade de participação e intervenção direta dos cidadãos no processo de planeamento e de tomada de decisão do município do Entroncamento e, conseqüentemente, na construção de políticas e estratégias municipais de reabilitação urbana.

02 - Foram desenvolvidos todos os esforços por forma a informar e envolver a população e promover o envio de contributos dos cidadãos neste processo, o que reflete o carácter aberto e abrangente que o município do Entroncamento pretendeu trazer para o PERU e para a construção e consolidação da estratégia de reabilitação urbana no município.

03 - Foram registadas e respondidas as participações mencionadas no presente Relatório pelo que, de acordo com o artigo 17º do RJRU, entende-se que as ARU e ORU/PERU do Entroncamento na generalidade e, mais concretamente, a ARU e ORU/PERU do Centro da Cidade do Entroncamento, pela alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), deverão ser submetidas à análise e aprovação da Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.

07 - Encaminhamento

O presente relatório deverá ser integrado no processo administrativo das ORU/PERU do Entroncamento e acompanhar a proposta final a submeter aos órgãos municipais competentes, servindo de base à decisão final sobre a aprovação das operações de reabilitação urbana.

08 - Anexos

- **Anexo I:** Participações recebidas
- **Anexo II:** Planta da delimitação da ARU 02 – Centro da Cidade (Alteração)

Entroncamento, 10 de abril de 2026

Os Serviços Técnicos de Urbanismo

■ Anexo I – Participações Recebidas

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal do Entroncamento
Praça da República
2330-076 Entroncamento

Assunto: Participação na Consulta Pública – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) das Áreas Centrais de São João Baptista e Nossa Senhora de Fátima

Exmo. Senhor Presidente,

No âmbito do período de consulta pública da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza sistemática, relativa às Áreas Centrais de São João Baptista e de Nossa Senhora de Fátima, no concelho do Entroncamento, apresento o presente contributo técnico, enquanto munícipe, visando o reforço da eficácia territorial e operacional do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

As situações infra descritas configuram ocorrências concretas, territorialmente delimitadas, que materializam os problemas diagnosticados no âmbito da ORU, mas que não se encontram individualizadas no elenco de intervenções prioritárias, pese embora o seu impacto direto na segurança, saúde pública, qualidade do espaço urbano e imagem territorial.

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), compete à entidade gestora da ORU promover a eliminação de situações de degradação física, funcional e ambiental, podendo, para o efeito, acionar mecanismos de notificação, imposição de deveres de conservação e execução coerciva quando aplicável.

1. Requalificação do entroncamento Rua da Cascalheira / Rua da Barroca

(Freguesia de Nossa Senhora de Fátima)

O atual desenho viário apresenta uma descontinuidade funcional relevante, resultante da redução abrupta de perfil transversal, insuficiente visibilidade e inexistência de infraestrutura pedonal formalizada.

A proximidade de unidade de Cuidados Continuados agrava a exposição ao risco de utilizadores vulneráveis.

Do ponto de vista técnico, trata-se de um ponto crítico de conflito modal.

Considera-se necessária:

- Reconfiguração geométrica do cruzamento, com implementação de mini-rotunda compacta;
- Introdução de soluções de acalmia de tráfego;
- Execução de passeios contínuos e acessíveis;
- Formalização de atravessamentos pedonais protegidos.

A intervenção é coerente com princípios de desenho urbano seguro (“safe system approach”) e com os objetivos de mobilidade sustentável da ORU.

2. Edificado industrial devoluto na Rua da Barroca

(Freguesia de Nossa Senhora de Fátima)

Os edifícios industriais devolutos contíguos à ciclovía verde evidenciam degradação estrutural, acessibilidade indevida e acumulação de resíduos.

Estas condições configuram:

- Desqualificação da frente urbana;
- Risco potencial de proliferação de vetores biológicos;
- Impacto ambiental negativo;
- Incompatibilidade com os objetivos de regeneração urbana.

Atendendo à minha formação na área da Toxicologia e Saúde Ambiental, importa referir que espaços devolutos com acumulação de resíduos orgânicos e inorgânicos podem constituir focos de contaminação e risco sanitário cumulativo.

Nos termos do RJRU, a manutenção de imóveis em estado de degradação pode fundamentar imposição de deveres de conservação.

Entende-se como prioritária:

- A notificação imediata dos proprietários;
- A vedação e limpeza coerciva, se necessário;
- A integração do imóvel em estratégia de reconversão funcional compatível com a ORU.

3. Edificado degradado junto à rotunda de acesso ao Hospital

(Freguesia de São João Baptista)

O conjunto edificado localizado na Rua 5 de Outubro, junto à rotunda de acesso ao Hospital São João Baptista, encontra-se em estado avançado de degradação.

A sua localização numa entrada estruturante da cidade e na proximidade de equipamento hospitalar confere-lhe especial relevância simbólica e funcional.

A permanência desta situação:

- Contraria o princípio de valorização das entradas urbanas;
- Afeta a perceção de segurança;
- Prejudica a dignidade do espaço envolvente a equipamento de saúde.

Considera-se tecnicamente justificada:

- A reabilitação integral ou demolição controlada;
- A eventual qualificação paisagística transitória;
- A execução de infraestrutura pedonal contínua na EN 365;
- A reavaliação das condições de acessibilidade ao hospital.

4. Edifício inacabado – Rua Almirante Reis / Rua Basílio Teles (Freguesia de São João Baptista)

O edifício cuja construção foi interrompida há vários anos mantém-se como estrutura inacabada em zona central consolidada.

Não obstante o seu impacto territorial evidente, o imóvel não surge individualizado na cartografia de diagnóstico da ORU.

A sua permanência neste estado constitui:

- Fator de descontinuidade morfológica;
- Elemento de degradação da paisagem urbana;
- Situação incompatível com os objetivos de valorização das frentes edificadas.

Tratando-se de espaço estruturante da malha urbana, o imóvel assume relevância estratégica no contexto da reabilitação urbana.

Entende-se como necessária:

- A definição de solução vinculativa e calendarizada por parte dos proprietários;
- A promoção da conclusão da obra ou reformulação do projeto;
- A ponderação de medidas coercivas previstas no RJRU, caso persista a inércia;
- A adoção de soluções provisórias de mitigação visual enquanto não houver resolução definitiva.

5. Ligação pedonal e ciclável Entroncamento – Vila Nova da Barquinha

Propõe-se a criação de corredor dedicado à mobilidade suave, paralelo à N3, assegurando ligação segura entre o Entroncamento e a Vila Nova da Barquinha.

Embora de natureza intermunicipal e eventualmente faseada, a medida é coerente com:

- Estratégias nacionais de descarbonização;
- Promoção da mobilidade ativa;
- Coesão territorial;
- Valorização ambiental.

A sua integração como ação estratégica futura reforçaria o alcance territorial da ORU.

Conclusão

As situações acima descritas configuram ocorrências concretas, territorialmente delimitadas e tecnicamente fundamentadas, cuja permanência compromete, de forma objetiva, a plena concretização dos objetivos estratégicos definidos para a Operação de Reabilitação Urbana das Áreas Centrais.

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a entidade gestora da ORU dispõe de instrumentos legais suficientes para promover a correção de situações de degradação física, funcional e ambiental, designadamente através da imposição de deveres de conservação, notificação para intervenção e, quando necessário, execução coerciva.

Atendendo ao exposto, considera-se que:

- As situações identificadas devem ser objeto de avaliação técnica formal;
- Deve ser ponderada a sua inclusão expressa no elenco de intervenções prioritárias da ORU;
- Ou, no mínimo, a sua integração em plano de ação com calendarização e monitorização pública.

A não intervenção continuada em casos de degradação estruturalmente evidentes poderá comprometer a credibilidade e a eficácia do próprio instrumento de reabilitação urbana.

Assim, solicita-se que as propostas ora apresentadas sejam objeto de análise técnica fundamentada e que seja dada resposta formal no âmbito do processo de consulta pública em curso.

Entroncamento, 2 de março de 2026

Com os melhores cumprimentos,

Ana Dulce de Ascensão Almeida Correia

Município residente na Freguesia de Nossa Senhora de Fátima
Doutorada em Toxicologia (Saúde Ambiental e Avaliação de Risco)
correia.ana10@gmail.com

Requerente: Paula Cristina Carvalho Oliveira
E-mail: paula.oliveira20nov@gmail.com
Telemóvel: 913955637

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal do Entroncamento

Assunto: Participação em Discussão Pública – Projetos de ORU (Aviso n.º 3396/2026/2)
Sugestão de alteração à redação final da estratégia da ORU 2

Paula Cristina Oliveira, contribuinte n.º 202386597, técnica superior na Divisão de Gestão Urbanística e Obras da Câmara Municipal do Entroncamento, venho por este meio, no âmbito do período de discussão pública relativo às Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do concelho do Entroncamento, apresentar o meu contributo referente à ORU 2 (Centro da Cidade). Solicito que, na redação final da estratégia da ORU 2, seja assegurada a inclusão efetiva dos imóveis com o n.º de policia 3, 7, 9, 20 e 22 localizados no Largo das Vaginhas, e dos imóveis com o n.º de policia 1 e 2 da Rua Roberto Ivens, nas ações previstas, fundamentando esta pretensão nos seguintes pontos:

Os imóveis em causa apresentam uma necessidade premente de reabilitação, evidenciando um estado de conservação degradado face à envolvente direta, já integrada na ARU 2.

Adicionalmente, cumprem o critério cronológico, contando com mais de 30 anos de construção.

2. Valorização e Continuidade Urbana:

A reabilitação destas frações é estratégica para a valorização do centro da cidade, garantindo a continuidade estética e funcional necessária à requalificação do núcleo urbano.

3. Viabilidade Económica e Incentivos:

A extensão dos benefícios fiscais e financeiros da ORU (IVA a 6%, isenções de IMI e IMT) a esta localização é imperativa para viabilizar as intervenções, funcionando como o incentivo necessário à execução das obras.

4. Correção de Descontinuidade Territorial:


Apesar de se situarem no limite técnico da ARU 2, a sua exclusão gera uma "mancha de exclusão" injustificada, que compromete a harmonia estética e a regeneração da malha urbana do Largo das Vaginhas.

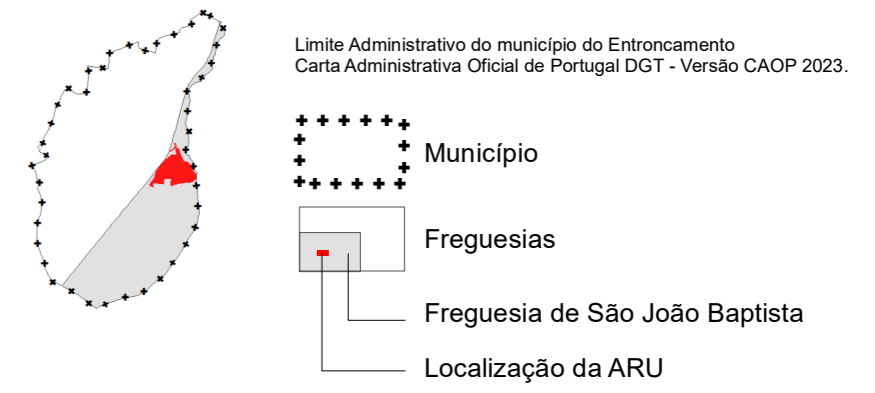
Face ao exposto, submeto esta proposta para análise e ponderação no relatório final da discussão pública.

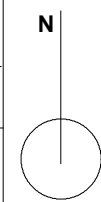
Com os melhores cumprimentos,
Paula Oliveira

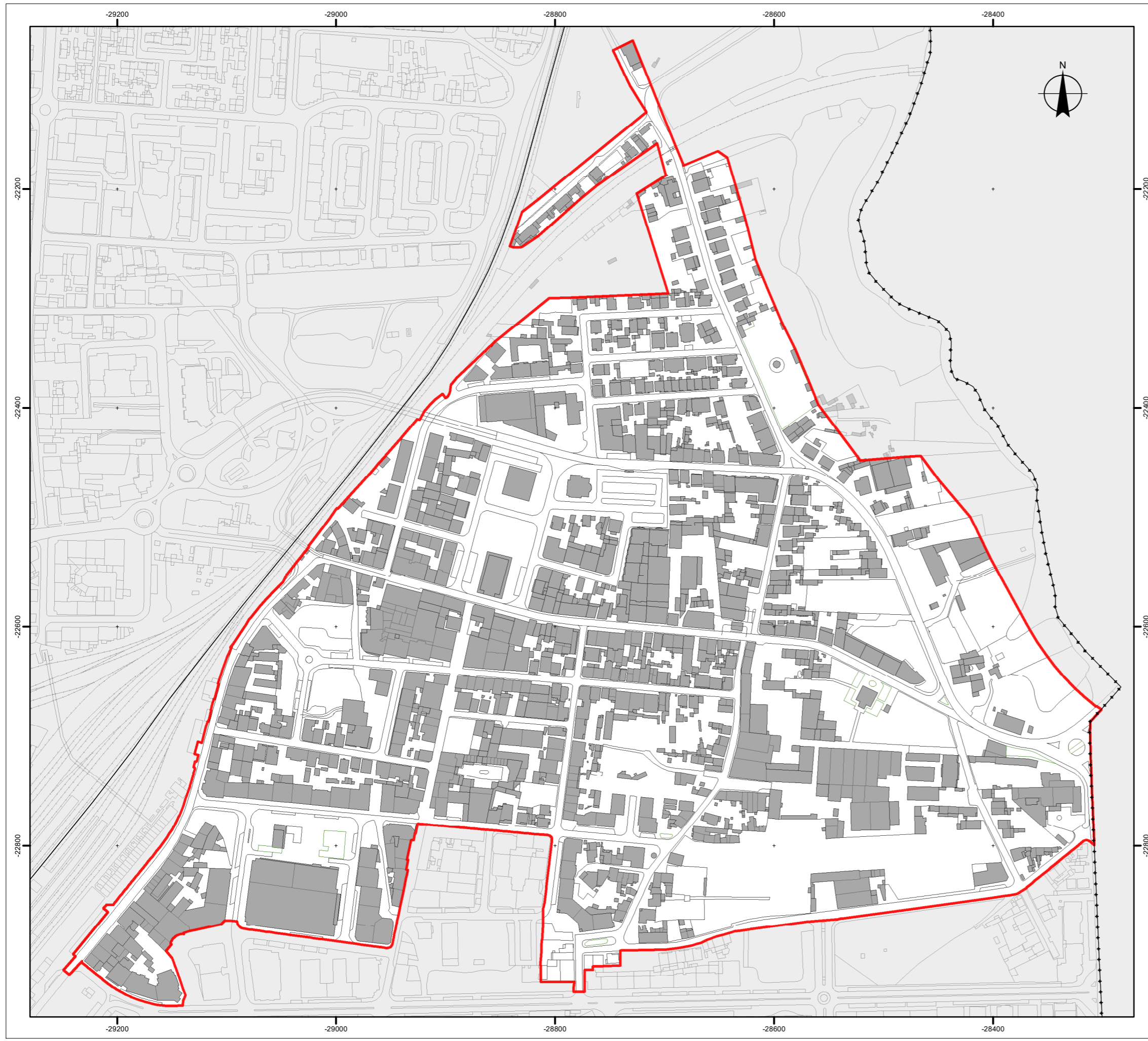
Anexo II – Planta da delimitação da ARU 02 – Centro da Cidade (Alteração)




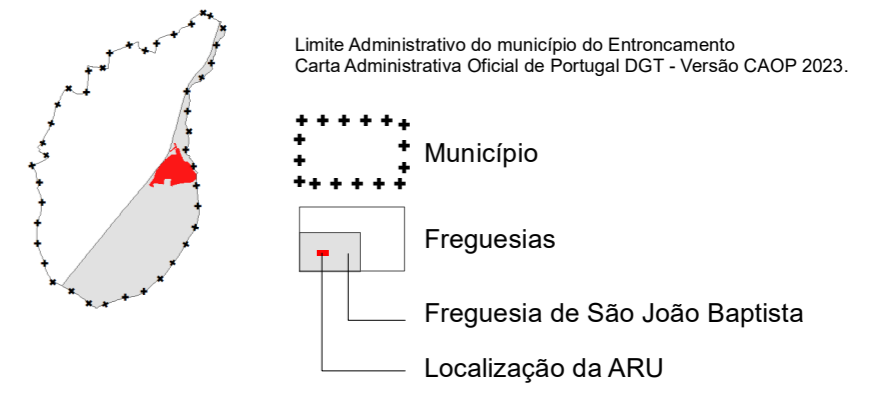
 Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade - Alteração

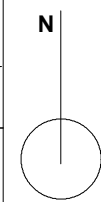


CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRONCAMENTO		folha 1	N 
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA			
ARU2 - Centro da Cidade [Alteração]			
data abril 2026	escala 1/3.500		
Delimitação da ARU2 sobre ortofoto [OrtoSat2023 - DGT]		Coordenadas: ETRS 1989 TM06-Portugal	



 Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade - Alteração



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRONCAMENTO		
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA		
ARU2 - Centro da Cidade [Alteração]		folha 2
data abril 2026	escala 1/3.500	
Delimitação da ARU2 sobre base cartográfica 2k		Coordenadas: ETRS 1989 TM06-Portugal

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Operações de Reabilitação Urbana (ORU) - município do ENTRONCAMENTO

Discussão Pública
Análise e Ponderação das Participações (abril 2026)

