

# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA CIDADE DE OURÉM

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Maio 2026



## FICHA TÉCNICA

### DESIGNAÇÃO

**OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA CIDADE DE OURÉM**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Município de Ourém, maio de 2026

### EQUIPA DE ACOMPANHAMENTO DO MUNICÍPIO DE OURÉM

|                         |                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------|
| Luís Miguel Albuquerque | Presidente da Câmara Municipal de Ourém       |
| Humberto Antunes        | Vereador da Câmara Municipal de Ourém         |
| André Oliveira          | Chefe do Serviço de Planeamento do Território |
| Elsa Pedro              | Técnica Superior - Gestão do Território       |

### EQUIPA TÉCNICA

#### COORDENAÇÃO

Vilma Silva

Vera Santos Silva

#### ESTRUTURA TÉCNICA

Amanda Cavalcante

Carolina Macedo dos Santos

Carolina Silva

Duarte Pinheiro

Joana Almeida

João Almeida

José Pedro Maia

Mafalda Moreira

Rui Valente

Tiago Bandeira Costa

### ELABORADO POR

**TERRITÓRIO XXI** - Gestão Integrada do Território e do Ambiente

**PORTO:** Atlantis Business Center, **Avenida da República, n.º 679, 2º Andar, Sala 23, 4450-242 Matosinhos** | Tel. (+ 351) 220 135 202 (sede)

**LISBOA:** IDEA Spaces - Palácio Sotto Mayor, **Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 16, 1050-121 Lisboa** | Tel. (+351) 210 505 006

geral@territorioxxi.pt

## ÍNDICES

### ÍNDICE GERAL

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>NOTA INTRODUTÓRIA .....</b>                                                              | <b>10</b>  |
| <b>1. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>                         | <b>12</b>  |
| 1.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM .....                                    | 17         |
| <b>2. CONCEITOS E METODOLOGIA .....</b>                                                     | <b>20</b>  |
| <b>3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>                 | <b>26</b>  |
| 3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....                                                         | 29         |
| 3.2 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DOCUMENTOS<br>ESTRATÉGICOS ..... | 31         |
| 3.3 ANÁLISE URBANÍSTICA .....                                                               | 55         |
| 3.3.1 Evolução da Estrutura Urbana .....                                                    | 55         |
| 3.3.2 Património Cultural .....                                                             | 60         |
| 3.3.3 Parque Edificado .....                                                                | 67         |
| 3.3.4 Espaço Público .....                                                                  | 86         |
| 3.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA .....                                                            | 103        |
| 3.4.1 População .....                                                                       | 103        |
| 3.4.2 Habitação .....                                                                       | 106        |
| 3.4.3 Turismo, Cultura e Lazer .....                                                        | 107        |
| 3.5 SÍNTESE E DIAGNÓSTICO .....                                                             | 109        |
| <b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>                                           | <b>112</b> |
| 4.1 VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....                                                    | 113        |
| <b>5. PROGRAMA DE AÇÃO .....</b>                                                            | <b>124</b> |
| 5.1 AÇÕES E MEDIDAS .....                                                                   | 125        |
| 5.1.1 Investimento e Fontes de Financiamento .....                                          | 130        |
| 5.2 INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO .....                                                 | 131        |
| 5.2.1 Benefícios e Agravamentos Fiscais .....                                               | 131        |
| 5.2.2 Incentivos Municipais .....                                                           | 135        |
| 5.2.3 Instrumentos de Apoio ao Financiamento da Reabilitação Urbana .....                   | 136        |
| <b>6. OPERACIONALIZAÇÃO .....</b>                                                           | <b>147</b> |
| 6.1 MODELO DE GESTÃO .....                                                                  | 148        |
| 6.2 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO .....                                                          | 149        |

|                                                                    |                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| 6.3                                                                | MODELO DE EXECUÇÃO.....              | 151        |
| 6.4                                                                | MONITORIZAÇÃO .....                  | 152        |
| <b>7.</b>                                                          | <b>ELEMENTOS DE REFERÊNCIA .....</b> | <b>154</b> |
| 7.1                                                                | BIBLIOGRAFIA .....                   | 155        |
| 7.2                                                                | LEGISLAÇÃO.....                      | 155        |
| 7.3                                                                | RECURSOS WEB .....                   | 156        |
| <b>ANEXOS</b>                                                      | <b>CARTOGRÁFICOS .....</b>           | <b>158</b> |
| ANEXO 1 – PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM |                                      |            |
| ANEXO 2 – PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO                   |                                      |            |
| 2.1                                                                | Uso Funcional Geral                  |            |
| 2.2                                                                | Uso Funcional do Rés-do-Chão         |            |
| 2.3                                                                | Ocupação Geral                       |            |
| 2.4                                                                | Ocupação do Rés-do-Chão              |            |
| 2.5                                                                | Número de Pisos                      |            |
| 2.6                                                                | Valor Patrimonial                    |            |
| 2.7                                                                | Estado de Conservação                |            |
| ANEXO 3 – PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DA REDE VIÁRIA                 |                                      |            |
| 3.1                                                                | Problemas Identificados              |            |
| 3.2                                                                | Estado de Conservação                |            |
| ANEXO 4 – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO                       |                                      |            |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Figura 1.</b> Esquema resumo do processo de aprovação da ORU .....                             | 16 |
| <b>Figura 2.</b> Limite da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Ourém .....                   | 17 |
| <b>Figura 3.</b> Limites da 1.ª e da 2.ª alteração da ARU da Cidade de Ourém .....                | 19 |
| <b>Figura 4.</b> Levantamento de campo na área da ARU da Cidade de Ourém em outubro de 2025 ..... | 23 |
| <b>Figura 5.</b> Ficha de levantamento do Edificado .....                                         | 24 |
| <b>Figura 6.</b> Ficha de levantamento da Rede Viária .....                                       | 25 |
| <b>Figura 7.</b> Acessibilidades: rede viária e principais acessos .....                          | 29 |
| <b>Figura 8.</b> Enquadramento territorial da ARU .....                                           | 30 |
| <b>Figura 9.</b> Modelo Territorial do PDM de Ourém .....                                         | 31 |
| <b>Figura 10.</b> Delimitação das Unidades Territoriais no âmbito do PDM de Ourém .....           | 32 |
| <b>Figura 11.</b> Delimitação das SUOPG no âmbito do PDM de Ourém .....                           | 34 |
| <b>Figura 12.</b> Classificação e Qualificação do Solo na área da ARU .....                       | 36 |
| <b>Figura 13.</b> Limites da ARU e do PU de Ourém .....                                           | 37 |
| <b>Figura 14.</b> Delimitação das Unidades Territoriais no âmbito do PU de Ourém .....            | 42 |
| <b>Figura 15.</b> Delimitação das SUOPG no âmbito do PU de Ourém .....                            | 43 |
| <b>Figura 16.</b> Ações e projetos previstos no PU de Ourém .....                                 | 49 |
| <b>Figura 17.</b> Planta do Perímetro Territorial de Intervenção do PARU, por tipologia. ....     | 51 |
| <b>Figura 18.</b> Planta síntese das intervenções do PARU de Ourém .....                          | 53 |
| <b>Figura 19.</b> Vila Medieval e Castelo .....                                                   | 55 |
| <b>Figura 20.</b> Cidade de Ourém em 1920 .....                                                   | 56 |
| <b>Figura 21.</b> Plano de Urbanização de Vila Nova de Ourém, 1952 .....                          | 58 |
| <b>Figura 22.</b> Zonas da cidade de Ourém .....                                                  | 59 |
| <b>Figura 23.</b> Valores patrimoniais na ARU de Ourém .....                                      | 61 |
| <b>Figura 24.</b> Imóveis do Património Arquitetónico Inventariado (exemplos) .....               | 62 |
| <b>Figura 25.</b> Castelo de Ourém .....                                                          | 63 |
| <b>Figura 26.</b> Vista da Antiga Vila de Ourém .....                                             | 64 |
| <b>Figura 27.</b> Cripta e Túmulo do Marquês de Valença .....                                     | 65 |
| <b>Figura 28.</b> Pelourinho de Ourém .....                                                       | 66 |
| <b>Figura 29.</b> Casa do Administrador, atual Museu Municipal de Ourém .....                     | 67 |
| <b>Figura 30.</b> Edifícios de habitação construídos em períodos distintos (exemplos) .....       | 69 |
| <b>Figura 31.</b> Número de pisos do edificado .....                                              | 70 |
| <b>Figura 32.</b> Edifícios com um e dois pisos (exemplos) .....                                  | 70 |
| <b>Figura 33.</b> Edifícios com seis e sete pisos (exemplos) .....                                | 71 |
| <b>Figura 34.</b> Edifícios comerciais no Centro da Cidade (exemplos) .....                       | 72 |
| <b>Figura 35.</b> Habitação unifamiliar na Zona Charneira (exemplos) .....                        | 72 |

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Figura 36.</b> Uso funcional geral do edificado.....                                                       | 73  |
| <b>Figura 37.</b> Uso funcional do rés-do-chão .....                                                          | 74  |
| <b>Figura 38.</b> Edifícios com comércio no rés-do-chão (exemplos) .....                                      | 74  |
| <b>Figura 39.</b> Equipamentos e serviços públicos .....                                                      | 75  |
| <b>Figura 40.</b> Equipamentos no Centro da Cidade (exemplos).....                                            | 76  |
| <b>Figura 41.</b> Equipamentos na Vila Medieval (exemplos).....                                               | 77  |
| <b>Figura 42.</b> Ocupação geral do edificado.....                                                            | 78  |
| <b>Figura 43.</b> Edifícios vagos no Centro da Cidade (exemplos) .....                                        | 78  |
| <b>Figura 44.</b> Ocupação do rés-do-chão .....                                                               | 79  |
| <b>Figura 45.</b> Estado de conservação geral do edificado.....                                               | 81  |
| <b>Figura 46.</b> Edifícios em mau e muito mau estado de conservação (exemplos) .....                         | 81  |
| <b>Figura 47.</b> Edificado em ruína na Vila Medieval.....                                                    | 82  |
| <b>Figura 48.</b> Valor cultural do edificado .....                                                           | 84  |
| <b>Figura 49.</b> Edifícios com valor patrimonial de qualidade e de conjunto (exemplos) .....                 | 84  |
| <b>Figura 50.</b> Largo envolvente da Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias .....                         | 86  |
| <b>Figura 51.</b> Exemplos de praças centrais do Centro da Cidade .....                                       | 87  |
| <b>Figura 52.</b> Praça do Mercado .....                                                                      | 87  |
| <b>Figura 53.</b> Largo Doutor Oliveira Santos .....                                                          | 88  |
| <b>Figura 54.</b> Jardim do Castelo .....                                                                     | 89  |
| <b>Figura 55.</b> Jardim Municipal Plessis Trévise (Antiga Praça do Comércio) .....                           | 89  |
| <b>Figura 56.</b> Parque da Cidade Dr. António Teixeira .....                                                 | 90  |
| <b>Figura 57.</b> Árvore de Interesse Público, plátano-vulgar (Platanus hybrida Brot).....                    | 90  |
| <b>Figura 58.</b> Espaços Urbanos de Utilização Coletiva e Espaços Verdes .....                               | 91  |
| <b>Figura 59.</b> Arruamentos estruturantes .....                                                             | 92  |
| <b>Figura 60.</b> Arruamentos na Vila Medieval (exemplos).....                                                | 93  |
| <b>Figura 61.</b> Diferentes troços da Avenida D. Nuno Álvares Pereira .....                                  | 93  |
| <b>Figura 62.</b> Rua dos Namorados (à esquerda) e Estrada do Carregal (à direita) .....                      | 94  |
| <b>Figura 63.</b> Rua Dr. Neves Eliseu (à esquerda) e Rua Dr. Francisco Sá Carneiro (à direita).....          | 94  |
| <b>Figura 64.</b> Rua D. Afonso IV Conde de Ourém .....                                                       | 95  |
| <b>Figura 65.</b> Problemas identificados na rede viária.....                                                 | 96  |
| <b>Figura 66.</b> Arruamentos com problemas identificados na Vila Medieval (exemplos) .....                   | 97  |
| <b>Figura 67.</b> Arruamentos com o pavimento da faixa de rodagem degradado no Centro da Cidade (exemplos) .. | 97  |
| <b>Figura 68.</b> Arruamentos com problemas nos passeios no Centro da Cidade (exemplos) .....                 | 98  |
| <b>Figura 69.</b> Arruamentos com problemas nos passeios no Centro da Cidade (exemplos) .....                 | 98  |
| <b>Figura 70.</b> Arruamentos com estacionamento indevido (exemplos).....                                     | 99  |
| <b>Figura 71.</b> Arruamentos com o pavimento da faixa de rodagem degradado (exemplos) .....                  | 99  |
| <b>Figura 72.</b> Estado de conservação da rede viária.....                                                   | 101 |

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Figura 73.</b> Arruamentos em mau estado de conservação na Vila Medieval e na Zona Charneira (exemplos)... | 101 |
| <b>Figura 74.</b> Arruamentos em mau estado de conservação no Centro da Cidade (exemplos).....                | 102 |
| <b>Figura 75.</b> Densidade populacional na ARU da Cidade de Ourém .....                                      | 104 |
| <b>Figura 76.</b> Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local .....                     | 107 |
| <b>Figura 77.</b> Representação espacial esquemática do Programa de Ação da ORU da Cidade de Ourém .....      | 129 |

## ÍNDICE DE TABELAS

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Tabela 1.</b> Classificação e Qualificação do Solo (categorias e subcategorias) .....                     | 35  |
| <b>Tabela 2.</b> Lista dos valores patrimoniais .....                                                        | 61  |
| <b>Tabela 3.</b> Evolução do número de edifícios (2011-2021) .....                                           | 68  |
| <b>Tabela 4.</b> Época Construtiva do parque edificado .....                                                 | 69  |
| <b>Tabela 5.</b> Lista de equipamentos e serviços públicos .....                                             | 75  |
| <b>Tabela 6.</b> Principais indicadores caracterizadores do parque edificado da ARU da Cidade de Ourém ..... | 85  |
| <b>Tabela 7.</b> Combinação dos problemas identificados nos troços de rede viária.....                       | 95  |
| <b>Tabela 8.</b> Principais indicadores caracterizadores da rede viária da ARU da Cidade de Ourém .....      | 102 |
| <b>Tabela 9.</b> Indicadores demográficos - ARU, Freguesias e Concelho .....                                 | 103 |
| <b>Tabela 10.</b> Número de alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho.....                          | 108 |
| <b>Tabela 11.</b> Número de camas nos alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho .....               | 108 |
| <b>Tabela 12.</b> Síntese das operações estratégicas da ARU da Cidade de Ourém .....                         | 123 |
| <b>Tabela 13.</b> Cronograma temporal .....                                                                  | 126 |
| <b>Tabela 14.</b> Programa de Ação .....                                                                     | 127 |
| <b>Tabela 15.</b> Valores de referência utilizados na Estimativa Orçamental.....                             | 130 |
| <b>Tabela 16.</b> Níveis do Estado de Conservação.....                                                       | 134 |

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Gráfico 1</b> Proporção do uso funcional geral do edificado.....       | 71  |
| <b>Gráfico 2.</b> Proporção do estado de conservação do edificado .....   | 80  |
| <b>Gráfico 3.</b> Proporção do valor cultural do edificado .....          | 83  |
| <b>Gráfico 4.</b> Proporção do estado de conservação da rede viária ..... | 100 |

## SIGLAS E ACRÓNIMOS

|               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>ARU</b>    | Área de Reabilitação Urbana                                          |
| <b>BEI</b>    | Banco Europeu de Investimento                                        |
| <b>BPF</b>    | Banco Português de Fomento                                           |
| <b>CCDR</b>   | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional                   |
| <b>CEB</b>    | Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa                       |
| <b>CIMI</b>   | Código do Imposto Municipal sobre Imóveis                            |
| <b>CIVA</b>   | Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado                         |
| <b>CMO</b>    | Câmara Municipal de Ourém                                            |
| <b>DGOTDU</b> | Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  |
| <b>EBF</b>    | Estatuto dos Benefícios Fiscais                                      |
| <b>EM</b>     | Estrada Municipal                                                    |
| <b>EN</b>     | Estrada Nacional                                                     |
| <b>ERU</b>    | Estratégia de Reabilitação Urbana                                    |
| <b>FC</b>     | Fundo de Coesão                                                      |
| <b>FEAMPA</b> | Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos, das Pescas e da Aquicultura    |
| <b>FEDER</b>  | Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional                            |
| <b>FSE+</b>   | Fundo Social Europeu                                                 |
| <b>FTJ</b>    | Fundo de Transição Justa                                             |
| <b>IFRRU</b>  | O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas |
| <b>IGT</b>    | Instrumentos de Gestão Territorial                                   |
| <b>IHRU</b>   | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana                      |
| <b>IMI</b>    | Imposto Municipal sobre Imóveis                                      |
| <b>IMT</b>    | Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis          |
| <b>INE</b>    | Instituto Nacional de Estatística                                    |
| <b>IP</b>     | Itinerário Principal                                                 |
| <b>IRC</b>    | Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas                      |
| <b>IRS</b>    | Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares                     |
| <b>IVA</b>    | Imposto sobre o Valor Acrescentado                                   |
| <b>MAEC</b>   | Método de Avaliação do Estado da Conservação de Imóveis              |
| <b>NRAU</b>   | Novo Regime de Arrendamento Urbano                                   |
| <b>NUTS</b>   | Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos        |
| <b>ORU</b>    | Operação de Reabilitação Urbana                                      |

|                 |                                                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>PAICD</b>    | Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas          |
| <b>PARU</b>     | Plano de Ação para a Regeneração Urbana                             |
| <b>PDM</b>      | Plano Diretor Municipal                                             |
| <b>PDMO</b>     | Plano Diretor Municipal de Ourém                                    |
| <b>PERU</b>     | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana                         |
| <b>PROT-OVT</b> | Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo |
| <b>PRR</b>      | Plano de Recuperação e Resiliência                                  |
| <b>PUO</b>      | Plano de Urbanização de Ourém                                       |
| <b>RGR</b>      | Regulamento Geral do Ruído                                          |
| <b>RJIGT</b>    | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial              |
| <b>RJRU</b>     | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana                              |
| <b>RJUE</b>     | Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação                      |
| <b>RNT</b>      | Rede Nacional de Transporte                                         |
| <b>SIGTUR</b>   | Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal             |
| <b>SUOPG</b>    | Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão                      |
| <b>TdP</b>      | Turismo de Portugal                                                 |
| <b>UOPG</b>     | Unidade Operativa de Planeamento e Gestão                           |
| <b>UT</b>       | Unidades Territoriais                                               |

## NOTA INTRODUTÓRIA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) define, no seu artigo 33.º, o conteúdo material do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), identificando as matérias que devem ser desenvolvidas e concretizadas na respetiva proposta, sem prejuízo de outras que sejam consideradas relevantes. Nesse âmbito, o PERU deve integrar, designadamente:

- A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana (ARU), compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O estabelecimento do prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU);
- A definição das prioridades e a especificação dos objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- O estabelecimento do programa da ORU, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que incidem sobre os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, bem como as atividades económicas;
- A determinação do modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU;
- A apresentação do quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, bem como das soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público, no qual se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- A definição do programa de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais de execução da operação e a identificação das respetivas fontes de financiamento;
- A eventual identificação das unidades de execução ou de intervenção da ORU e a definição dos objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

A proposta do PERU da ARU da Cidade de Ourém, desenvolvida no presente documento, resulta de uma metodologia de trabalho que teve início com o levantamento, análise e caracterização da área em estudo, com especial enfoque nas dimensões do edificado e do espaço público. É com base na informação e no conhecimento sistematizados nessa etapa inicial que se definem a Estratégia de Reabilitação Urbana e o respetivo Programa de Ação, conteúdos estruturantes da presente proposta de PERU.

O Capítulo 1 apresenta o enquadramento dos procedimentos associados à programação da reabilitação urbana e à delimitação da ARU da Cidade de Ourém, nomeadamente no que diz respeito aos trâmites da sua delimitação e operacionalização.

O Capítulo 2 estabelece o enquadramento concetual, estratégico e operacional que orienta o PERU enquanto instrumento de planeamento e programação da regeneração urbana.

O Capítulo 3 é dedicado à descrição e caracterização da área urbana correspondente à ARU, desenvolvendo o respetivo enquadramento territorial, bem como a sua articulação com os instrumentos de gestão territorial e com os documentos estratégicos em vigor. Inclui, ainda, uma análise urbanística centrada na evolução da estrutura urbana, no património cultural, no parque edificado e no espaço público, bem como uma análise socioeconómica que incide sobre descritores como a população, a habitação e as dinâmicas associadas ao turismo, à cultura e ao lazer.

O Capítulo 4 procede à análise ao enquadramento estratégico nacional e municipal em matéria de política urbana, identificando os antecedentes do processo de reabilitação urbana, culminando com a apresentação da Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU da Cidade de Ourém.

O Capítulo 5 integra o Programa de Ação da ORU, identificando as ações e medidas de reabilitação urbana a implementar na ARU, bem como os instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana.

Por fim, os Capítulos 6 e 7 abordam a Operacionalização e a Monitorização da execução da ORU, destacando o modelo de gestão, os indicadores de monitorização e as metas associadas.

# 1. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



## 1. PROCEDIMENTOS DA PROGRAMAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O ambiente construído das cidades tem vindo a evidenciar um processo de degradação progressiva, quer ao nível do parque edificado, quer dos espaços exteriores, decorrente do envelhecimento próprio das construções, da sobrecarga de usos e, em muitos casos, do desajustamento do desenho urbano face às necessidades atuais dos espaços urbanos.

Em Portugal, o desenvolvimento urbano ao longo das últimas décadas foi profundamente marcado por investimentos em áreas suburbanas, contribuindo para a perda de centralidade e para o progressivo abandono dos centros urbanos tradicionais. As razões subjacentes ao aprofundamento dos processos de suburbanização e de dispersão urbana são sobejamente conhecidas, encontrando-se sobretudo associadas às dinâmicas de procura e oferta de habitação e ao aumento significativo da taxa de motorização da população. Do lado da oferta, a escassez de habitação no mercado de arrendamento, resultante do congelamento e dos baixos valores das rendas, limitou a capacidade de reinvestimento dos proprietários na conservação e reabilitação dos imóveis. Esta situação, conjugada com os incentivos à aquisição de habitação própria, promoveu a expansão do edificado para as periferias, onde o investimento se revelava economicamente mais vantajoso e as tipologias habitacionais mais ajustadas às necessidades das famílias.

O aumento da taxa de motorização contribuiu igualmente para este fenómeno, ao tornar acessíveis territórios anteriormente distantes dos centros urbanos, acentuando o esvaziamento destes, quer de residentes, quer de atividades económicas. Esta dinâmica exerceu uma pressão financeira acrescida sobre os municípios, obrigadas à infraestruturação de áreas urbanas cada vez mais extensas, o que acabou por reforçar o desvio de investimento público e privado para as periferias, em detrimento de centros urbanos progressivamente mais despovoados e envelhecidos. O esvaziamento populacional, o envelhecimento da população residente e a escassez de recursos públicos para investimento nestas áreas conduziram ao abandono gradual dos centros urbanos e ao agravamento dos processos de degradação urbana, hoje observáveis em grande parte do território nacional.

Perante esta tendência generalizada de degradação física, perda de importância económica e esvaziamento populacional, impõe-se o desenvolvimento de processos integrados de reabilitação urbana, assentes na racionalização de recursos e em intervenções públicas estruturadas que promovam a revitalização dos espaços urbanos. Neste contexto, as intervenções de iniciativa privada assumem particular importância, uma vez que qualquer processo de reabilitação urbana exige o

envolvimento ativo dos proprietários e de outros atores urbanos, numa perspetiva de sustentabilidade económica, social e territorial.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consagrando o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Este diploma procedeu à sistematização de diversas figuras jurídicas anteriormente dispersas, reunindo os mecanismos essenciais à materialização das opções públicas em matéria de reabilitação urbana.

O RJRU introduz como principais elementos diferenciadores, face à legislação anterior, conceitos como “Área de Reabilitação Urbana” (ARU) e “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), normalizando a adoção de uma abordagem integrada dos processos de reabilitação urbana. Esta visão mais inclusiva pretende garantir que a reabilitação urbana assume, não só, uma vertente imobiliária ou patrimonial, mas também uma dimensão funcional, socioeconómica, cultural e ambiental, definindo, ainda, responsabilidades e a necessidade de envolvimento no processo tanto do setor público como dos agentes privados.

Para além dos instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (como a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), o RJRU prevê ainda a criação de regimes especiais de taxas e de benefícios fiscais, com o objetivo de incentivar a realização de operações urbanísticas de reabilitação.

Nos termos do RJRU, a ORU é definida como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. A ORU incide sobre uma ARU, entendida como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

A delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, devendo ser acompanhada da definição dos respetivos objetivos, da estratégia de intervenção e dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos do artigo 14.º do RJRU. Esta delimitação confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos o acesso aos

apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. O ato de aprovação da ARU é publicado através de Aviso na 2ª Série do Diário da República, divulgado na página eletrónica do Município e remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).

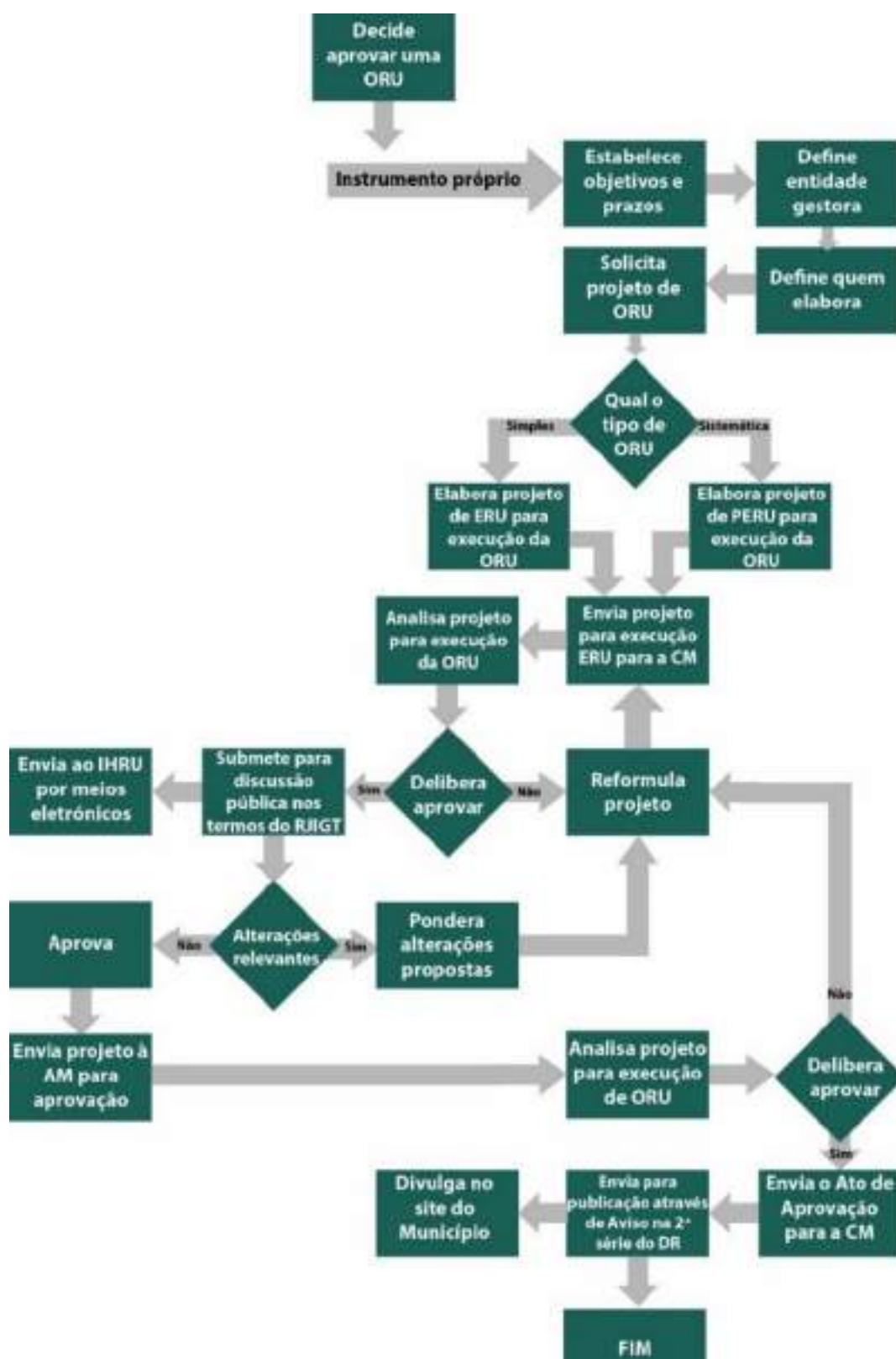
Após a aprovação da ARU, o Município promove a respetiva ORU, a qual pode assumir a forma simples ou sistemática. A ORU simples dirige-se predominantemente à reabilitação do edificado e é enquadrada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU). A ORU sistemática, por sua vez, integra intervenções ao nível do edificado, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, sendo enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A aprovação da ORU pode ocorrer através de instrumento próprio ou mediante plano de pormenor de reabilitação urbana, devendo conter, obrigatoriamente, a definição do tipo de ORU (simples ou sistemática) e a respetiva ERU ou PERU, consoante a tipologia adotada.

Quando aprovada por instrumento próprio, a ORU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo previamente remetida ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo (no prazo de 15 dias) e, simultaneamente, submetida a discussão pública. Este procedimento pode, ainda, decorrer em articulação com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nesses casos, integrado nos respetivos processos de acompanhamento, participação e aprovação.

O procedimento de aprovação da ORU, nos termos do RJRU, encontra-se sistematizado na Figura 1 e compreende as seguintes etapas:

1. Aprovação do projeto de ORU pela Câmara Municipal;
2. Submissão do projeto de ORU a discussão pública, nos termos do RJIGT;
3. Envio do projeto de ORU ao IHRU, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias;
4. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal;
5. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgação na página eletrónica do Município.



**Figura 1.** Esquema resumo do processo de aprovação da ORU  
(Fonte: IHRU, 2014)

## 1.1 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

A delimitação em vigor da ARU da Cidade de Ourém, com aproximadamente 285 hectares, foi aprovada pela Assembleia Municipal de Ourém em 24 de abril de 2023 e publicada pelo Aviso n.º 10811/2023, de 1 de junho (Diário da República, 2.ª série, n.º 106), constituindo o enquadramento territorial da presente proposta de PERU (Figura 2).



**Figura 2.** Limite da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; ESRI, 2026)

A configuração atualmente em vigor resulta de um processo evolutivo de definição e ajuste dos limites da ARU. A primeira delimitação foi aprovada e publicada pelo Aviso n.º 4859/2016, de 12 de abril (Diário da República, 2.ª série, n.º 71), abrangendo uma área aproximada de 133,0 hectares.

Posteriormente, esta delimitação foi objeto de alteração através do Edital n.º 1061/2016, de 13 de dezembro (Diário da República, 2.ª série, n.º 237), que determinou a inclusão da Avenida D. Nuno Álvares Pereira, traduzindo-se num acréscimo de 2,7 hectares e fixando a área total em 135,7 hectares.

Em 2019, foi aprovada em Assembleia Municipal a respetiva ORU, publicada através do Aviso n.º 5060/2020, de 25 de março (Diário da República, 2.ª série, n.º 60).

A transição entre a delimitação de 2016 e a delimitação atualmente em vigor (Figura 3) correspondeu a uma estratégia de ampliação e redefinição dos limites da ARU, tendo sido mantidos os seus propósitos, enquadramento, objetivos estratégicos e regime de incentivos fiscais.

Com a redefinição dos limites, foram integradas na ARU as seguintes áreas:

- **A norte**, a Mata Municipal, o Centro de Saúde de Ourém, o Agrupamento de Escolas de Ourém, alguns espaços expectantes com potencial de estruturação urbana, bem como determinados conjuntos edificados, designadamente o quarteirão onde se integra o Bairro 25 de setembro;
- **A sul**, o Parque da Cidade Dr. António Teixeira;
- **A nascente**, a envolvente ao troço nascente da Avenida D. Nuno Alvares Pereira, prosseguindo a requalificação associada à EN 113, bem como a valorização do Ribeiro do Lagarinho e das respetivas margens, possibilitando a criação e continuidade da infraestrutura verde associada com à Ribeira de Seixa;
- **A poente**, os espaços marcados pelo atravessamento de linhas de água, designadamente o Ribeiro da Caridade e o Ribeiro do Vale da Aveleira, bem como áreas onde se identificou a necessidade de integrar e valorizar património arquitetónico e arqueológico inventariado.

Esta ampliação resultou num aumento de 149,3 hectares, totalizando uma área aproximada de 285 hectares, o que corresponde a cerca de 61% do perímetro do PUO.



**Figura 3.** Limites da 1.ª e da 2.ª alteração da ARU da Cidade de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; ESRI, 2026)

No Anexo 1 ao presente documento, apresenta-se, à escala 1:10.000, a Planta da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Ourém.

## 2. CONCEITOS E METODOLOGIA



## 2. CONCEITOS E METODOLOGIA

Os processos de reabilitação urbana têm sido historicamente associados a um elevado grau de complexidade técnica e operacional, refletido, em muitos casos, numa relativa indefinição conceptual ainda observada neste domínio do planeamento urbano. A utilização pouco rigorosa de conceitos distintos, frequentemente considerados equivalentes, tem contribuído para dificuldades na compreensão do alcance, dos objetivos e dos instrumentos associados aos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, apresentam-se, de seguida, os conceitos fundamentais que estruturam o léxico da reabilitação urbana e que orientam a metodologia e as opções estratégicas subjacentes ao PERU da ARU da Cidade de Ourém:

- **Reabilitação de Edifícios** - Forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesses edifícios, podendo ainda atribuir-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (RJRU).
- **Reabilitação Urbana** - Forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, na qual 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, bem como de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (RJRU).
- **Regeneração Urbana** - Visão abrangente e integrada que visa resolver problemas urbanos e gerar mudanças duradouras nas condições económicas, físicas, sociais e ambientais de áreas que tenham sido sujeitas a processos de transformação ou alteração (Roberts, Sykes, 2000).
- **Renovação Urbana** - Conjunto de operações urbanísticas destinadas à reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, salubridade, estética ou segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

No quadro do RJRU e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um PERU, o conceito de “regeneração urbana” assume-se como princípio orientador da intervenção no território. Este conceito traduz uma abordagem abrangente, integradora, estratégica, flexível, mobilizadora e sustentável, que procura articular as dimensões física, social, económica e ambiental, com vista à requalificação e revitalização do tecido urbano.

Assim definido, o conceito de “regeneração urbana” compreende um conjunto articulado de intervenções que vão desde a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público até à revitalização social e económica. No contexto da elaboração do PERU, esta abordagem assegura que intervenções de natureza e escala distintas se integrem num quadro coerente e programado, garantindo a eficiência, a complementaridade e a sustentabilidade das ações a desenvolver no território da ARU da Cidade de Ourém.

A metodologia de planeamento e programação da reabilitação urbana adotada reflete esta visão integrada, abrangendo múltiplas dimensões de análise e de intervenção. Do ponto de vista analítico, contempla a caracterização urbanística, a análise socioeconómica, a mobilidade urbana e a qualidade do ambiente urbano; do ponto de vista operativo, integra um conjunto de ações e medidas, designadamente a reabilitação de edifícios, a requalificação de eixos de circulação, as ações de dinamização urbana e as medidas de apoio à habitação.

Este processo metodológico assume um carácter marcadamente estratégico, estruturando-se a partir da definição da Estratégia de Reabilitação Urbana, a qual precede e orienta a elaboração do Programa de Ação. Deste modo, garante-se que todas as medidas e projetos, desenvolvidos de forma isolada ou complementar, contribuem para a concretização dos objetivos estratégicos de regeneração urbana definidos para a ARU.

Os domínios estratégicos prioritários da intervenção correspondem às áreas da habitação, da economia local, das redes de circulação e infraestruturas urbanas, das infraestruturas verdes, da mobilidade urbana e da governança territorial, dimensões fundamentais para a consolidação de um modelo urbano mais resiliente, inclusivo e sustentável.

Para além da sua dimensão estratégica, o PERU assume-se igualmente como um instrumento de programação da reabilitação urbana, no qual se descrevem, hierarquizam e espacializam as ações e medidas de intervenção, explicitando os respetivos parâmetros operacionais, designadamente os custos de investimento, as entidades responsáveis, o cronograma de execução e as fontes de financiamento.

O trabalho de campo que sustenta o diagnóstico e a fundamentação empírica da ARU da Cidade de Ourém desenvolveu-se em dois momentos complementares. O primeiro levantamento incidu sobre o limite da ARU em vigor, definido pelo Edital n.º 1061/2016, de 13 de dezembro, tendo decorrido entre maio e julho de 2019, período durante o qual foram caracterizados 1.296 edifícios e 107 troços da rede viária.

Na sequência da alteração da delimitação da ARU aprovada em 2023, bem como da necessidade de atualização da informação recolhida em 2019, foi realizado um segundo momento de trabalho de campo, entre 13 e 15 de outubro de 2025. Este levantamento teve como objetivos proceder à caracterização do edificado e da rede viária na área entretanto ampliada e atualizar os dados anteriormente recolhidos, designadamente no que respeita ao uso, ocupação, estado de conservação e valor cultural do edificado, bem como à identificação de disfunções e à avaliação do estado de conservação da rede viária (Figura 4).

No conjunto dos dois momentos de trabalho de campo (2019 e 2025), foram inventariados **2.281 edifícios e 244 troços de rede viária**.



**Figura 4.** Levantamento de campo na área da ARU da Cidade de Ourém em outubro de 2025

O levantamento/atualização do edificado e da rede viária realizado em 2025 baseou-se na utilização de fichas de caracterização diferenciadas.

A Ficha de Caracterização do Edificado (Figura 5) integra os seguintes grupos de indicadores:

- **Identificação:** localização, código de levantamento e data do levantamento;
- **Caracterização:**

- Uso Funcional Geral (armazém, anexo, comércio, comércio e serviços, equipamento, garagem, habitação coletiva, habitação unifamiliar, serviços);
- Uso Funcional do Rés-do-Chão (armazém, anexo, comércio, comércio e serviços, equipamento, garagem, habitação, habitação, comércio e/ou serviços, serviços);
- Estado de Conservação (muito bom, bom, razoável, mau, muito mau, ruína, em construção, em reabilitação);
- Ocupação Geral (ocupado, parcialmente ocupado, vago, em construção, em reabilitação);
- Ocupação do Rés-do-Chão (ocupado, parcialmente ocupado, vago, em construção, em reabilitação);
- Número de Pisos (acima da cota de soleira);
- Valor Cultural/Patrimonial (patrimonial, qualidade, conjunto, dissonante, outro).

| PERU DA CIDADE DE OURÉM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | EDIFICADO                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOCALIZAÇÃO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>COD. LEV.:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>CARACTERIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>DATA LEV.:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>USO FUNCIONAL GERAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>USO FUNCIONAL RC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>ESTADO CONSERVAÇÃO GERAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> Armazém<br><input type="checkbox"/> Anexo<br><input type="checkbox"/> Comércio<br><input type="checkbox"/> Comércio e Serviços<br><input type="checkbox"/> Equipamento<br><input type="checkbox"/> Garagem<br><input type="checkbox"/> Habitação Coletiva<br><input type="checkbox"/> Habitação Unifamiliar<br><input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Armazém<br><input type="checkbox"/> Anexo<br><input type="checkbox"/> Comércio<br><input type="checkbox"/> Comércio e Serviços<br><input type="checkbox"/> Equipamento<br><input type="checkbox"/> Garagem<br><input type="checkbox"/> Habitação<br><input type="checkbox"/> Habitação e Comércio e/ou Serviços<br><input type="checkbox"/> Serviços | <input type="checkbox"/> Muito Bom<br><input type="checkbox"/> Bom<br><input type="checkbox"/> Razoável<br><input type="checkbox"/> Mau<br><input type="checkbox"/> Muito Mau<br><input type="checkbox"/> Ruína<br><input type="checkbox"/> Em Construção<br><input type="checkbox"/> Em Reabilitação |
| <b>OCUPAÇÃO GERAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>OCUPAÇÃO RC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>NÚMERO PISOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> Ocupado<br><input type="checkbox"/> Parcialmente Ocupado<br><input type="checkbox"/> Vago<br><input type="checkbox"/> Em Construção<br><input type="checkbox"/> Em Reabilitação                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> Ocupado<br><input type="checkbox"/> Parcialmente Ocupado<br><input type="checkbox"/> Vago<br><input type="checkbox"/> Em Construção<br><input type="checkbox"/> Em Reabilitação                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Acima da cota de soleira                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>OBSERVAÇÕES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>VALOR CULTURAL/PATRIMONIAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> 1. Patrimonial<br><input type="checkbox"/> 2. Qualidade<br><input type="checkbox"/> 3. Conjunto<br><input type="checkbox"/> 4. Dissonante<br><input type="checkbox"/> 5. Outro                                                                                               |

Figura 5. Ficha de levantamento do Edificado

A Ficha de Caracterização da Rede Viária (Figura 6) estrutura-se de acordo com os seguintes grupos de indicadores:

- **Identificação:** localização, código de levantamento e data do levantamento;
- **Caracterização:**

- Problema Identificado (pavimento da faixa de rodagem degradado; domínio do automóvel, em detrimento do peão; ausência de passeio destinado ao peão; passeio subdimensionado, com largura útil inferior a 1,20 m; perfil do arruamento muito reduzido, não apto para a circulação do automóvel; estacionamento indevido);
- Estado de Conservação (bom, razoável, mau, em requalificação).

| PERU DA CIDADE DE OURÉM                                                                               |  | REDE VIÁRIA                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO                                                                                           |  | COD. LEV.:                                 |
| CARACTERIZAÇÃO                                                                                        |  | DATA LEV.:                                 |
| PROBLEMA IDENTIFICADO                                                                                 |  | ESTADO CONSERVAÇÃO                         |
| <input type="checkbox"/> A. Pavimento da faixa de rodagem degradado                                   |  | <input type="checkbox"/> Bom               |
| <input type="checkbox"/> B. Domínio do automóvel, em detrimento do peão                               |  | <input type="checkbox"/> Razoável          |
| <input type="checkbox"/> C. Ausência de passeio destinado ao peão                                     |  | <input type="checkbox"/> Mau               |
| <input type="checkbox"/> D. Passeio subdimensionado, com uma largura útil inferior a 1,20 m           |  | <input type="checkbox"/> Em Requalificação |
| <input type="checkbox"/> E. Perfil do arruamento muito reduzido, não apto para a circulação automóvel |  |                                            |
| <input type="checkbox"/> F. Estacionamento indevido                                                   |  |                                            |
| OBSERVAÇÕES                                                                                           |  |                                            |

**Figura 6.** Ficha de levantamento da Rede Viária

A partir da informação recolhida foram elaboradas duas bases de dados geográficas, relativas ao edificado e ao espaço público, que integram a totalidade dos dados obtidos no trabalho de campo, incluindo registos fotográficos devidamente organizados.

Estas bases de dados constituem o suporte analítico da caracterização urbana da ARU da Cidade de Ourém e representam o fundamento técnico e empírico para a definição da Estratégia de Reabilitação Urbana e para a programação das ações da ORU sistemática.

### 3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



### 3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo procede à caracterização e diagnóstico da ARU da Cidade de Ourém, constituindo o suporte analítico e interpretativo da Estratégia de Reabilitação Urbana e do Programa de Ação da ORU sistemática.

A análise desenvolvida assenta numa abordagem integrada do território, articulando dimensões territoriais, urbanísticas e socioeconómicas, com o objetivo de identificar as principais dinâmicas de transformação, fragilidades estruturais, potencialidades e oportunidades de intervenção no âmbito da reabilitação urbana. O diagnóstico resultante permite fundamentar, de forma objetiva e tecnicamente sustentada, as opções estratégicas e programáticas do PERU.

A estrutura do capítulo organiza-se em cinco componentes fundamentais:

- **Enquadramento Territorial**, que contextualiza a ARU da Cidade de Ourém nos âmbitos regional, intermunicipal e municipal, incluindo uma síntese da evolução urbana e da identidade histórica da cidade.
- **Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial e Documentos Estratégicos**, no qual se analisa a articulação da ARU com o Plano Diretor Municipal de Ourém de Ourém (PDMO), o Plano de Urbanização de Ourém (PUO) e o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), enquanto referenciais estratégicos e operativos relevantes.
- **Análise Urbanística**, que constitui o núcleo central do capítulo, integrando a leitura da evolução da estrutura urbana, a caracterização do património cultural, a análise do parque edificado e a avaliação do espaço público, permitindo compreender a organização física e funcional da cidade e os processos de transformação urbana em curso.
- **Análise Socioeconómica**, que incide sobre a população, a habitação e as dinâmicas associadas ao turismo, à cultura e ao lazer, evidenciando as relações entre estrutura urbana, condições sociais e funcionamento económico do território.
- **Síntese e Diagnóstico**, que consolida os resultados das análises precedentes, sistematizando os principais problemas, potencialidades e oportunidades de reabilitação urbana, estabelecendo a ponte entre a leitura diagnóstica do território e a definição das orientações estratégicas que enquadram a intervenção na ARU da Cidade de Ourém.

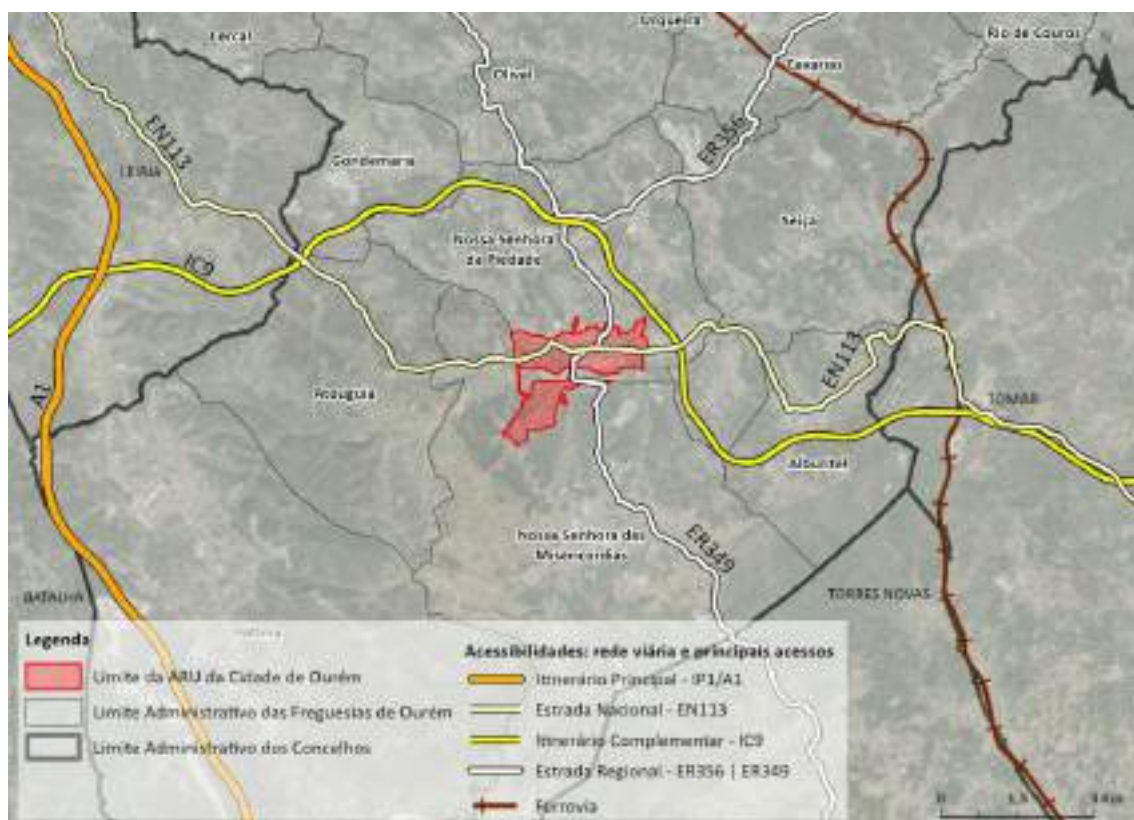
A metodologia adotada combinou análise documental, trabalho de campo e avaliação integrada, organizando-se em quatro etapas principais:

1. Recolha e tratamento de informação proveniente de fontes institucionais, complementada com cartografia e ortofotografias;
2. Observação direta e levantamento de campo, viando a caracterização do espaço urbano e a validação da informação recolhida;
3. Análise evolutiva e diagnóstico, através do cruzamento das dimensões territoriais, funcionais, sociais e patrimoniais;
4. Síntese final, traduzida na definição de orientações estratégicas para a reabilitação urbana.

### 3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A cidade de Ourém localiza-se na zona central do concelho de Ourém, no distrito de Santarém, integrando a sub-região do Médio Tejo (NUTS III) e a Região Oeste e Vale do Tejo (NUTS II). O Médio Tejo constitui uma sub-região territorialmente diversificada, articulando centros urbanos de média dimensão, áreas predominantemente rurais e espaços naturais com estatuto de proteção, características que se refletem na configuração territorial e funcional da cidade de Ourém.

A cidade assume uma posição estratégica no contexto regional, beneficiando-se de boas acessibilidades rodoviárias. Destaca-se a ligação à A1, através do nó de Fátima, inserido no principal eixo estruturante Porto–Lisboa, bem como o IC9, que atravessa transversalmente o concelho, assegurando ligações diretas a Nazaré, Alcobaça, Batalha, Tomar, Abrantes e Ponte de Sor. Complementam esta estrutura viária outras ligações de relevância nacional e regional, designadamente a EN 113, que atravessa o limite norte da cidade no sentido nascente-poente, assumindo localmente a designação de Avenida D. Nuno Álvares Pereira; a ER 349, que percorre o concelho e a malha urbana no sentido sudeste–noroeste; e a ER 356, que deriva da ER 349 a norte da cidade, desenvolvendo-se para nordeste (Figura 7).



**Figura 7.** Acessibilidades: rede viária e principais acessos  
(Fontes cartográficas: CAOP, 2025; CMO, 2025; ESRI, 2026)

Com uma área total de 41.668 hectares, o concelho de Ourém encontra-se subdividido em 16 freguesias, destacando-se as freguesias de Nossa Senhora da Piedade e de Nossa Senhora das Misericórdias, onde se localizam a sede concelhia e a ARU. Estas freguesias apresentam áreas de 2.042,3 hectares e 4.067,3 hectares, respetivamente, correspondendo, em conjunto, a 14,7% do território concelhio (Figura 8).



**Figura 8.** Enquadramento territorial da ARU  
(Fontes cartográficas: CAOP, 2025; CMO, 2025)

## 3.2 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OURÉM (PDMO)

A revisão do PDMO foi aprovada pela Assembleia Municipal em 15 de maio de 2020, tendo sido publicada através do Aviso (extrato) n.º 10844/2020, de 23 de julho.

O PDMO estabelece uma visão estratégica para o concelho assente na afirmação de uma maior autonomia relativamente à área de influência da Grande Lisboa, estruturada na complementaridade policêntrica entre Ourém e Fátima. Ambas as cidades são classificadas como centralidades urbanas de Nível 1, reforçando o seu papel estruturante no desenvolvimento municipal (Figura 9).

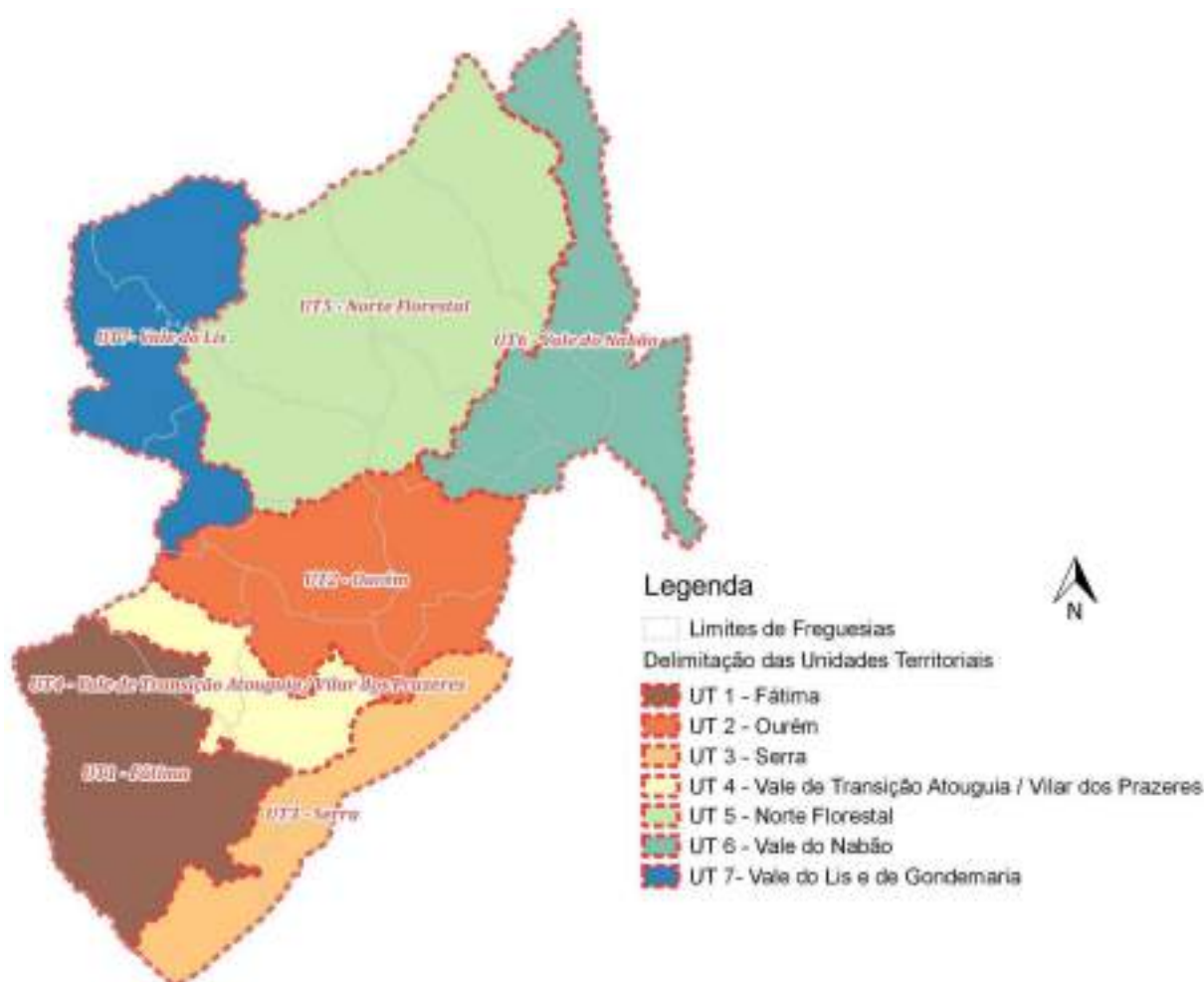


**Figura 9.** Modelo Territorial do PDM de Ourém  
(Fonte: PDMO, 2020)

Os objetivos estratégicos definidos para o concelho visam reforçar a coesão territorial e qualificar o ambiente urbano, promovendo, simultaneamente, a modernização económica do território. Entre as prioridades com incidência direta na ARU da Cidade de Ourém destacam-se:

- Consolidação do eixo urbano Fátima-Ourém-Caxarias-Freixianda;
- Reabilitação e regeneração dos núcleos urbanos consolidados;
- Criação de espaços públicos acessíveis e inclusivos;
- Valorização dos espaços verdes urbanos numa lógica de continuidade ecológica e adaptação às alterações climáticas.

O PDMO define, ainda, Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) que “correspondem à aglutinação de áreas territoriais com identidade urbana e geográfica, apresentando um nível significativo de autonomia funcional e constituindo as unidades territoriais (UT)” (Figura 10).



**Figura 10.** Delimitação das Unidades Territoriais no âmbito do PDM de Ourém  
(Fonte: PDMO, 2020)

A ARU da Cidade de Ourém insere-se na UOPG/UT 2 – Ourém, cujos objetivos específicos incluem:

- Qualificação do espaço público, sobretudo nos principais eixos de ligação pedonal, promovendo o aumento da quota dos modos suaves e do transporte público nas deslocações diárias;

- Promoção de uma cidade mais sustentável, com melhor ambiente e qualidade de vida;
- Inversão da tendência de esvaziamento dos Centros Históricos, atraindo investimento, moradores e atividades económicas;
- Promoção da reabilitação do tecido urbano, adaptando-o às exigências atuais, salvaguardando a sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Requalificação urbana com reforço dos espaços pedonais, modernização do comércio e serviços e reabilitação do edificado;
- Valorização do mercado municipal e do espaço de feira enquanto indutores de atividades económicas e fatores de atração urbana;
- Requalificação das áreas destinadas a atividades económicas e melhoria dos sistemas de gestão que promovam a sua operacionalidade;
- Promoção do Castelo e do Paço do Conde, reforçando a articulação funcional e simbólica entre a Cidade e o Castelo;
- Disponibilização, requalificação e modernização de equipamentos âncora;
- Transformação do Centro Histórico num modelo de vida mais sustentável, com melhoria da qualidade ambiental, promoção da eficiência energética e redução da poluição atmosférica e sonora;
- Apropriação do Vale da Ribeira de Seiça como espaço verde estruturante de fruição e valorização ecológica e económica;
- Incremento e valorização dos espaços verdes de utilização coletiva numa lógica de estrutura ecológica urbana.

Para além das UOPG, o PDMO delimita Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), *“que exigem níveis de planeamento mais desenvolvidos em virtude da dinâmica de evolução territorial e urbanística que apresentam ou das exigências de preservação e qualificação dos valores patrimoniais que neles se localizam, ou ainda cujos destinos de uso aconselham a adoção de quadros procedimentais específicos para os seus processos de transformação de usos”*.

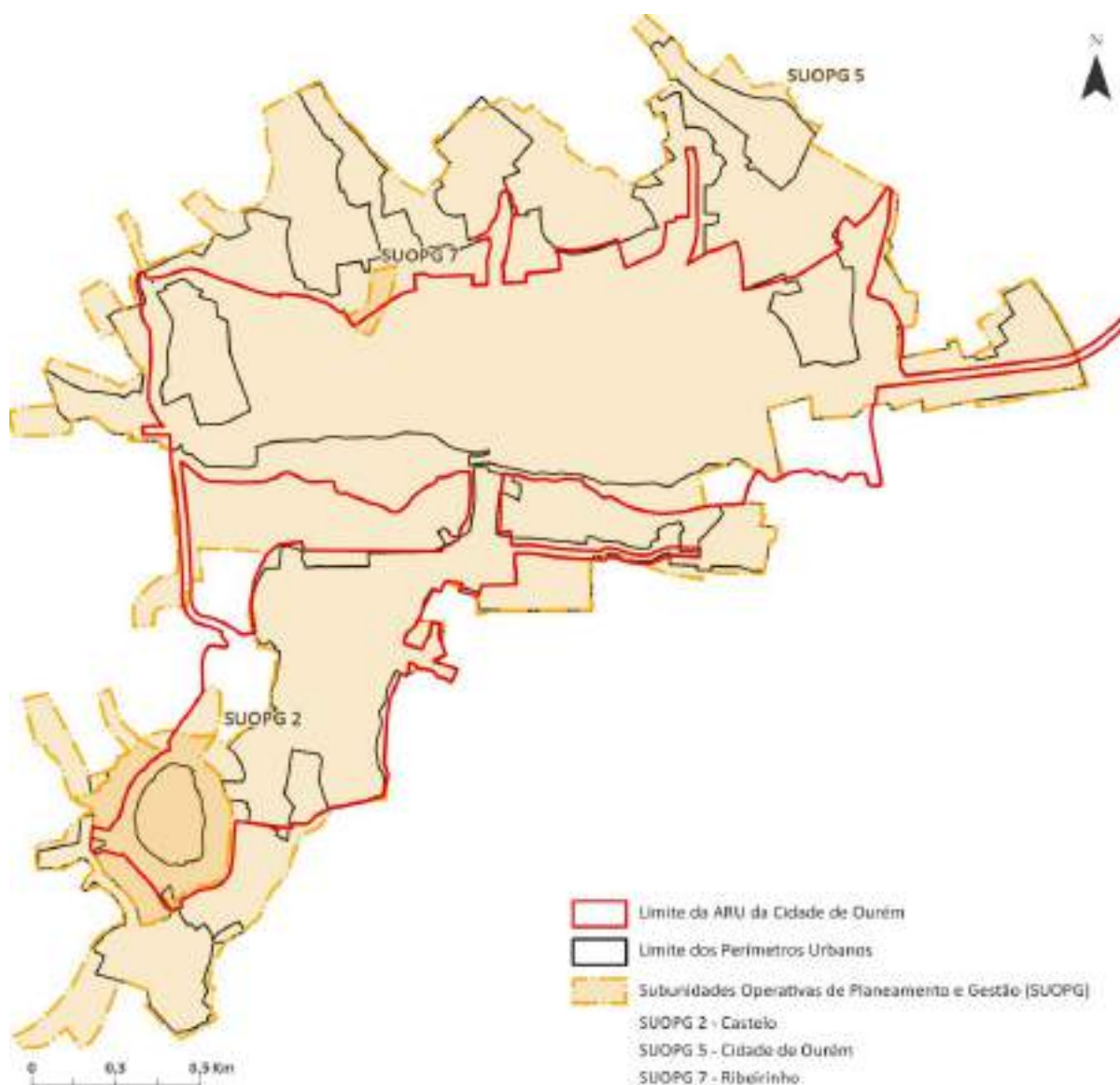
A ARU da Cidade de Ourém encontra-se quase integralmente inserida na **SUOPG 5 - Cidade de Ourém**, cuja execução é enquadrada pelo Plano de Urbanização de Ourém (PUO) em vigor, que estabelece as formas e os mecanismos de execução.

Conforme ilustrado na Figura 11, a delimitação da ARU integra, igualmente, as seguintes SUOPG:

- **SUOPG 2 – Castelo**, cuja execução deverá ocorrer através de Plano de Pormenor de Salvaguarda ou através da delimitação de uma ou várias Unidades de Execução, com exceção

dos casos relativos a parcelas situadas em solo urbano consolidado e cuja configuração seja ajustada à ocupação pretendida e não prejudique o ordenamento urbanístico da área envolvente, ou ainda através de operação de reabilitação urbana sistemática que estabelecerá as diferentes formas de execução. Compreende a construção de uma área de estacionamento situado junto à interface de transportes e de um acesso vertical, preferencialmente com recurso a meios mecânicos, permitindo incrementar o modo pedonal na mobilidade de acesso ao castelo, bem como reforçar as atividades turísticas, comercial e habitacional da vila medieval, enquanto conjunto arquitetónico no concelho;

- **SUOPG 7 - Ribeirinho**, ficando o uso, a ocupação e a transformação do solo condicionados aos termos do PDM em vigor.



**Figura 11.** Delimitação das SUOPG no âmbito do PDM de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; PDMO, 2020)

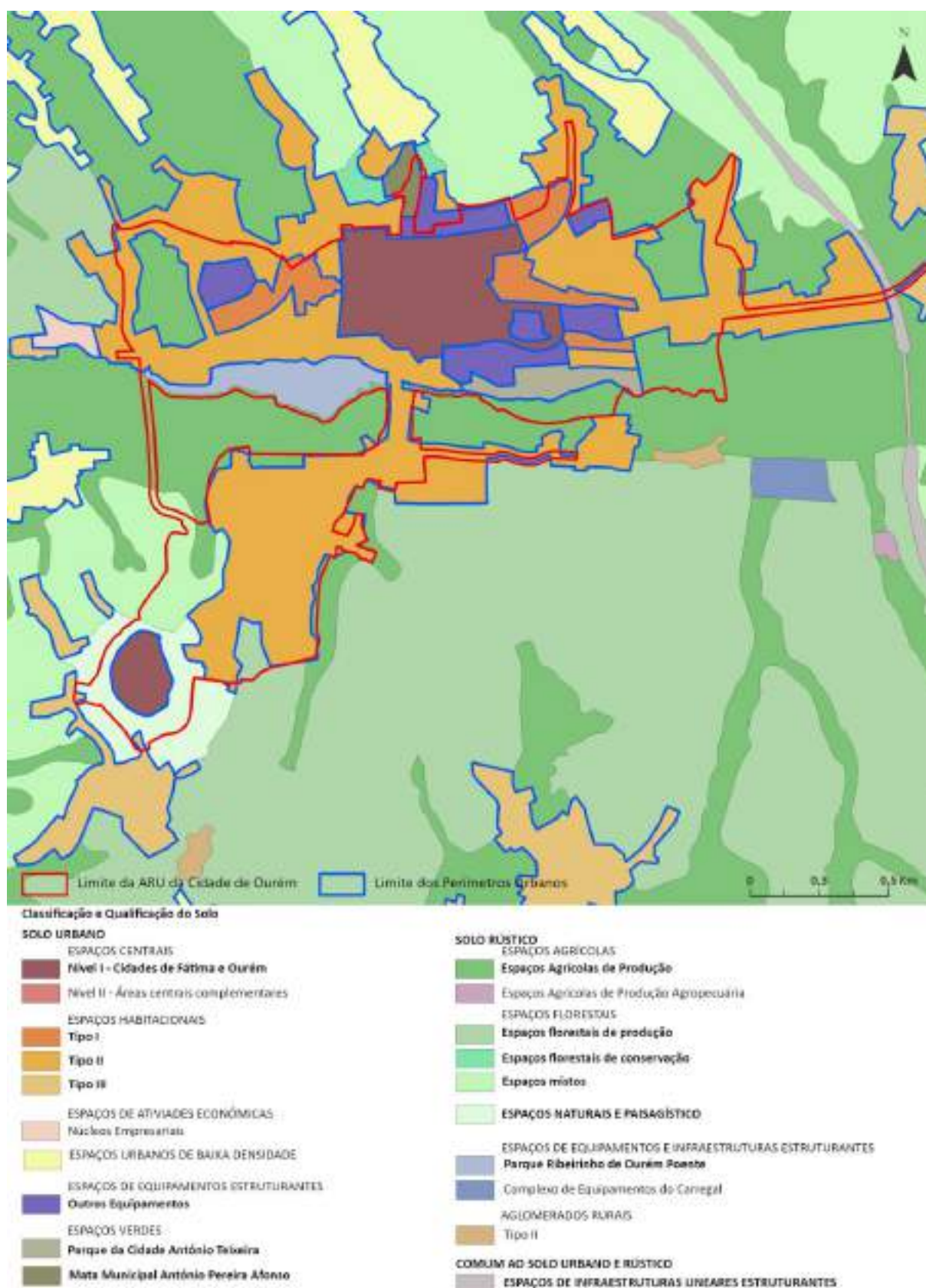
Relativamente à classificação do solo, a ARU da Cidade de Ourém insere-se maioritariamente em solo urbano, o qual corresponde a cerca de 73,1% da sua área total (Figura 12).

Conforme evidenciado na Tabela 1, o conjunto dos Espaços Habitacionais (Tipo I, II e III) representa aproximadamente 48,5% da área da ARU, assumindo-se como a qualificação dominante. Seguem-se os Espaços Centrais - Nível I, que correspondem a 14,8% da área total.

**Tabela 1.** Classificação e Qualificação do Solo (categorias e subcategorias)

(Fonte: PDMO, 2020)

| CLASSIFICAÇÃO DO SOLO          | QUALIFICAÇÃO DO SOLO                                    |                                        | ÁREA DA ARU |        |        |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------|--------|--------|
|                                | CATEGORIA                                               | SUBCATEGORIA                           | Hectares    | %      |        |
| URBANO                         | ESPAÇOS CENTRAIS                                        | Nível I – Cidades de Ourém e de Fátima | 42,3        | 14,8   |        |
|                                | ESPAÇOS HABITACIONAIS                                   | Tipo I                                 | 18,2        | 6,4    |        |
|                                |                                                         | Tipo II                                | 119,4       | 41,9   |        |
|                                |                                                         | Tipo III                               | 0,6         | 0,2    |        |
|                                | ESPAÇOS VERDES                                          | Mata Municipal António Pereira Afonso  | 1,4         | 0,5    |        |
|                                |                                                         | Parque da Cidade António Teixeira      | 7,1         | 2,5    |        |
|                                | ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS ESTRUTURANTES                   | Outros Equipamentos                    | 19,5        | 6,8    |        |
| RÚSTICO                        | ESPAÇOS AGRÍCOLAS                                       | Espaços Agrícolas de Produção          | 40,3        | 14,1   |        |
|                                | ESPAÇOS FLORESTAIS                                      | Espaços Florestais de Produção         | 3,3         | 1,2    |        |
|                                |                                                         | Espaços Florestais de Conservação      | 0,1         | 0,0(4) |        |
|                                |                                                         | Espaços Mistos                         | 9,3         | 3,3    |        |
|                                | ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS                        | -                                      | 11,0        | 3,9    |        |
|                                | ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS ESTRUTURANTES | Parque Ribeirinho de Ourém Poente      | 12,5        | 4,4    |        |
| COMUM AO SOLO RÚSTICO E URBANO | ESPAÇOS DE INFRAESTRUTURAS LINEARES ESTRUTURANTES       | -                                      | 0,1         | 0,1    | 0,0(4) |
| TOTAL                          |                                                         |                                        | 285,3       |        |        |

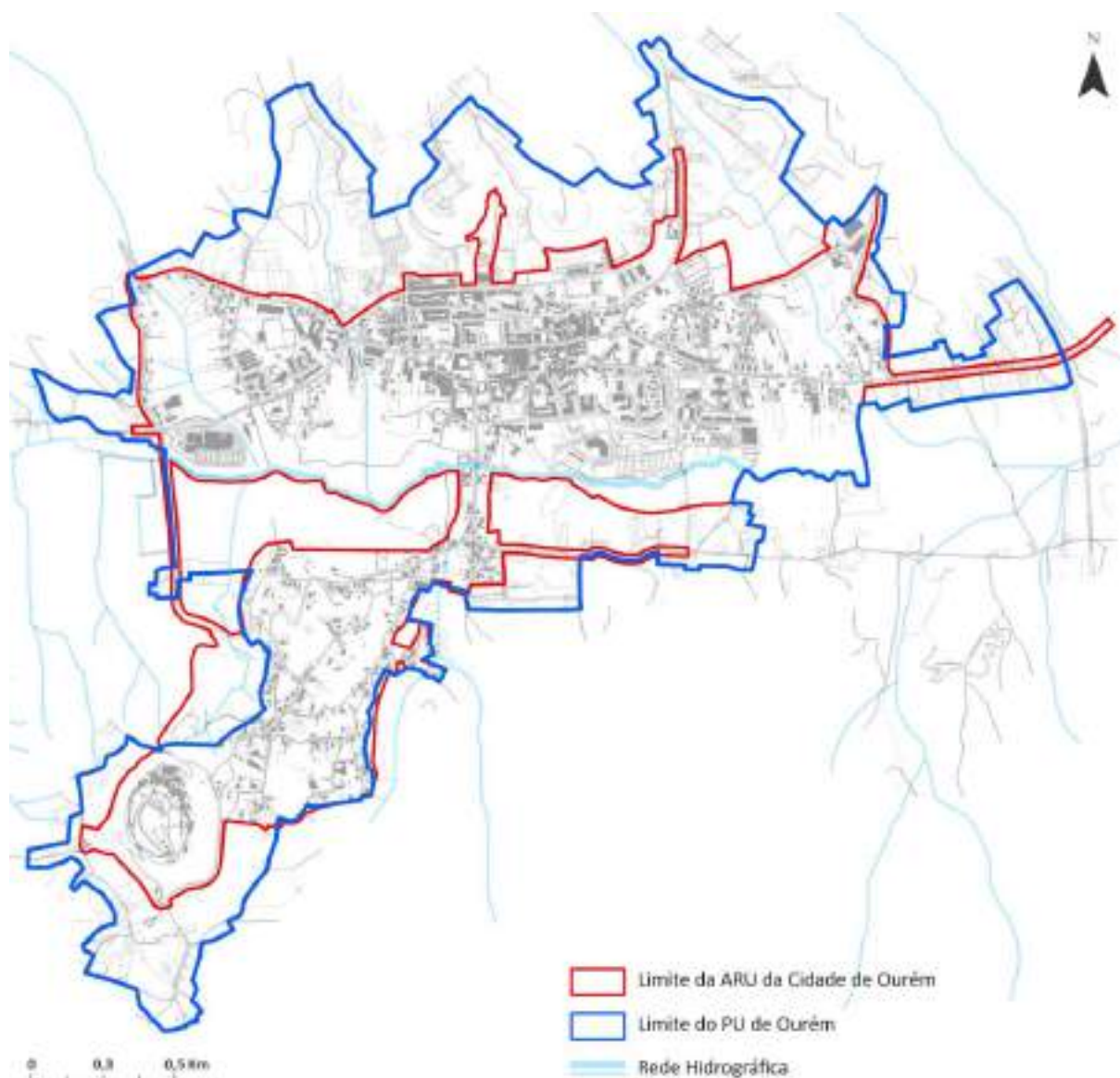


**Figura 12.** Classificação e Qualificação do Solo na área da ARU  
(Fontes cartográficas: CMO,2025; PDMO, 2020)

### PLANO DE URBANIZAÇÃO DE OURÉM (PUO)

A elaboração do PUO foi determinada pelo Aviso n.º 6993/2015, de 23 de junho, tendo a respetiva aprovação em Assembleia Municipal sido formalizada através da publicação, em Diário da República, do Aviso n.º 10844/2020, de 9 de janeiro. O PUO abrange 467,23 hectares, integrando grande parte do perímetro urbano de Ourém, desde a encosta da Lourinha até ao morro do Castelo de Ourém.

A Figura 13 espacializa os limites do PUO e da ARU da Cidade de Ourém, sendo possível observar as áreas abrangidas pelas duas delimitações.



**Figura 13.** Limites da ARU e do PU de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; PUO, 2023)

O PUO tem como visão *“Instituir um modelo de desenvolvimento sustentável, competitivo, atrativo, conetivo e resiliente capaz de vencer os desafios futuros e afirmar a Cidade de Ourém como um centro urbano de importância regional e exemplo de qualidade urbana”*, estruturando-se em quatro eixos estratégicos:

- **EIXO 1** – Afirmar a cidade no sistema urbano municipal e supramunicipal; Reforçar conetividade e níveis de serviço;
- **EIXO 2** – Promover a sustentabilidade ambiental; Espaços verdes de proximidade e integração da Ribeira de Seça na vida da cidade;
- **EIXO 3** – Dinamizar a atividade económica; Valorizar o património para aumentar a atratividade cultural e turística;
- **EIXO 4** – Privilegiar políticas de contenção urbana; Aposta na reabilitação e regeneração.

Para a concretização da visão associada aos eixos estratégicos, foram definidos os objetivos principais, aos quais se agregam objetivos específicos e/ou medidas. De seguida, apresentam-se os objetivos diretamente relacionados com os objetivos de um PERU:

- **Promover o património da Cidade enquanto fator de identidade e de atratividade:**
  - i. Avaliação dos elementos e conjuntos edificados com interesse patrimonial, a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e conservação;
  - ii. Identificar os valores culturais e naturais a proteger, criando condições para a promoção e utilização turística;
  - iii. Integração da Vila Medieval na rota do património urbano da Cidade;
  - iv. Valorizar a arquitetura do edificado e do espaço público, sendo mais exigente na apreciação dos respetivos projetos;
  - v. Incremento da regeneração e reabilitação urbana.
- **Promover o espaço público a duas escalas (de cidade e de proximidade) enquanto estruturante da organização da Cidade e espaço de sociabilização:**
  - i. Reforçar a dotação dos espaços verdes urbanos enquanto espaços de utilização coletiva e de valorização ambiental e paisagística do meio urbano;
  - ii. Assegurar a continuidade da estrutura verde, como integrante do sistema ecológico e conforto da mobilidade suave;
  - iii. Integrar a Ribeira do Seça e suas margens no parque urbano da cidade.
- **Conter a expansão desgarrada da cidade, promovendo a ocupação dos espaços livres e avaliando a possibilidade da sua densificação:**

- i. Ordenar a cidade tendo em linha de conta a articulação com o edificado envolvente, o respeito pela paisagem e a capacidade de carga do território;
- ii. Promover a reabilitação do edificado (ARU/ORU) e a regeneração de áreas degradadas ou obsoletas, incluindo a reabilitação dos equipamentos públicos degradados, ponderando a alteração dos usos que estiveram na sua origem.
- **Melhorar a qualidade de vida da população residente e utente:**
  - i. Desviar o tráfego de atravessamento, melhorando o ambiente urbano;
  - ii. Densificar a arborização dos espaços públicos, incrementando a mobilidade suave e amenizando as temperaturas urbanas, numa lógica de adaptação e minimização dos efeitos das alterações climáticas;
  - iii. Reduzir o uso dominante do espaço público pelas vias de circulação automóvel;
  - iv. Identificar os usos incompatíveis com a habitação, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas adequadas à eliminação das incompatibilidades.
- **Criar políticas de incentivo à instalação de empresas e serviços:**
  - i. Promover a revitalização das atividades, entre elas as tradicionais e a diversificação da base produtiva, gerando investimentos e riqueza num dinamismo e o desenvolvimento sustentável;
  - ii. Promover a oferta de espaços vocacionados para a instalação de atividades de apoio às empresas;
  - iii. Estabelecer programa para as áreas comerciais e fomentar a localização de atividades comerciais de apoio à população e às empresas.

No âmbito do PUO, a organização territorial sustenta-se na delimitação de nove Unidades Territoriais (UT), que funcionam como setores ou unidades de vizinhança destinados a reforçar a identidade local e a promover relações funcionais na cidade. Estas unidades foram identificadas com base em características biofísicas, paisagísticas, localização e homogeneidade da ocupação urbana.

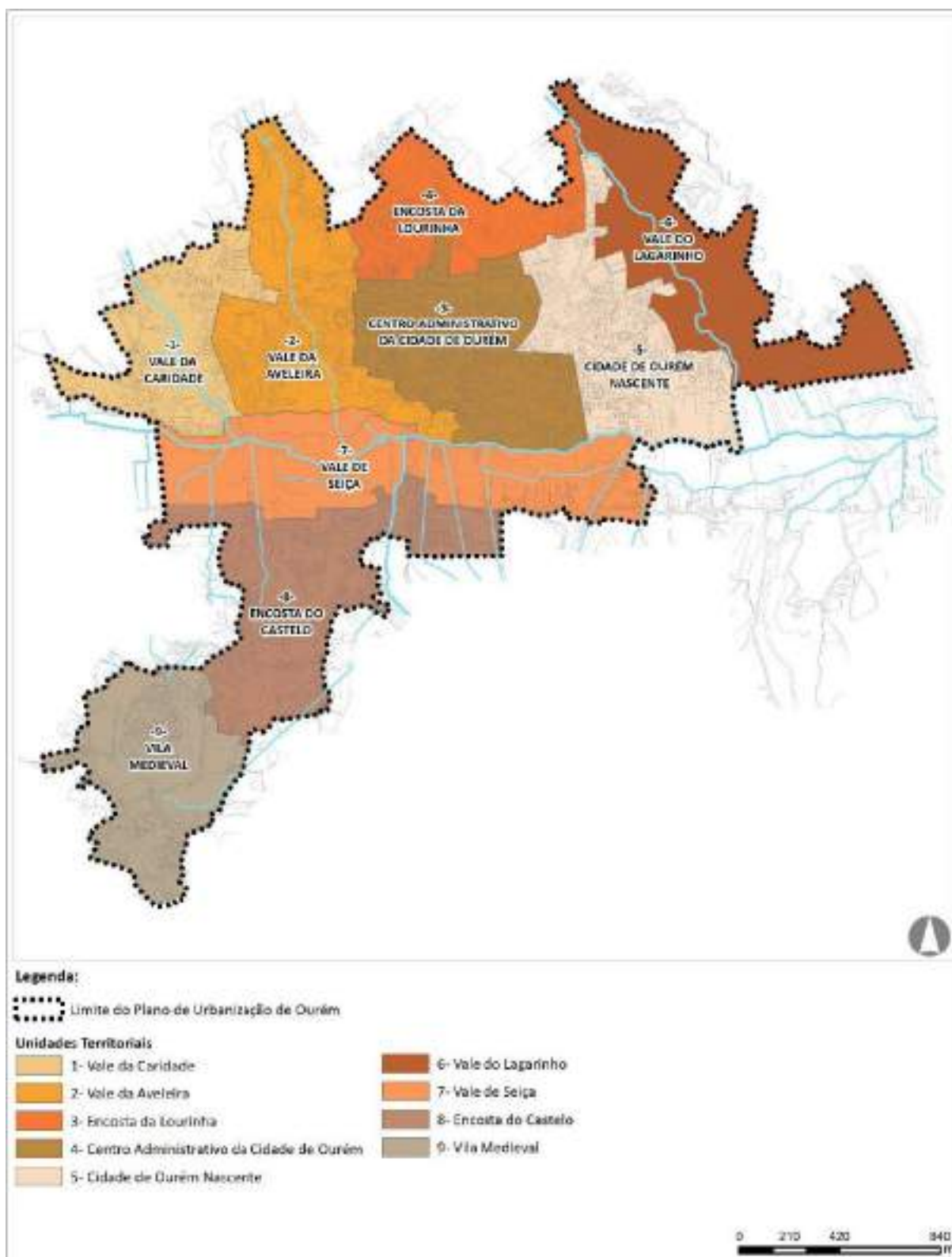
As UT delimitadas no PUO são as seguintes (Figura 14):

- **UT1 - Vale da Caridade:** *“Localizada no extremo poente da área do PUO, é atravessada pelo ribeiro da Caridade, que lhe dá o nome e cujo vale se encontra afeto à agricultura. A ocupação urbana, de habitação predominantemente unifamiliar, ocorre maioritariamente ao longo da Rua da Corredoura, enquanto, associada à antiga EN 113, é identificada uma ocupação de maior impacto resultante da instalação de espaços comerciais e de áreas industriais/empresariais.”*

- **UT2 - Vale da Aveleira:** *“Zona de expansão poente da Cidade de Ourém, marcada pelo atravessamento de uma linha de água no sentido norte-sul e pela presença de uma área significativa de terrenos agrícolas a ela associados, que desaparecem um pouco antes de esta entroncar com a antiga EN 113 e voltam a ter expressão já no seu extremo sul. A ocupação mais densa deste território dá-se na frente da antiga EN 113; destaca-se ainda aqui a existência de algumas superfícies comerciais de maior dimensão e do Complexo Desportivo da Caridade/ Campo de Futebol.”*
- **UT3 - Encosta da Lourinha:** *“Território marcado pela presença de declives acentuados e com uso maioritariamente agroflorestal, sendo de destacar a Mata Municipal enquanto pulmão da cidade e espaço verde destinado ao usufruto da população. A pouca edificação existente, de carácter unifamiliar e maioritariamente dispersa, situa-se sobretudo no setor sudoeste da unidade, enquanto expansão do centro cívico da Cidade, e no seu extremo nascente, na frente da antiga ER349 ou ao longo de arruamentos locais pouco estruturados que dela derivam.”*
- **UT4 - Centro Administrativo da Cidade de Ourém:** *“Área que corresponde ao “coração” da Cidade de Ourém, incluindo o Centro Histórico, que remonta à extinta Vila Nova de Ourém, e a área envolvente. Possui, na sua generalidade, uma malha consolidada e características de zona central, função da diversidade de usos e atividades existente, integrando a maior parte dos equipamentos coletivos da Cidade, que lhe conferem um pulsar constante de pessoas. As áreas de desafogo existentes são conformadas por praças e pequenas zonas de estadia, existindo ainda alguns vazios urbanos; no setor sul desta área encontra-se o Parque da Cidade e uma área destinada exclusivamente a equipamentos de grande dimensão. A par da Vila Medieval, é aqui que se localizam a maioria dos imóveis com valor patrimonial e com interesse arquitetónico situados na área do PUO.”*
- **UT5 - Cidade de Ourém Nascente:** *“Zona de expansão nascente da Cidade, que marca a transição entre o urbano consolidado existente a poente e a ocupação de carácter mais rural situada a nascente, com a sua primeira frente de habitação coletiva, na continuidade do Centro Cívico, a dar rapidamente lugar à habitação unifamiliar isolada e cujos logradouros são, regra geral, de pequena dimensão. Na primeira frente referida situam-se ainda alguns equipamentos coletivos. O espaço público é conformado quase exclusivamente por arruamentos.”*
- **UT6 - Vale do Lagarinho:** *“Localizada no extremo nascente da área do PUO, esta unidade é atravessada pelo ribeiro do Lagarinho, que possui uma ocupação agrícola em grande parte do seu vale. A ocupação urbana é quase exclusivamente feita por habitação unifamiliar, e ocorre*

*por particular incidência associada à antiga EN 113 e a alguns arruamentos que dela derivam, como a Rua Jaime Oliveira Homem.”*

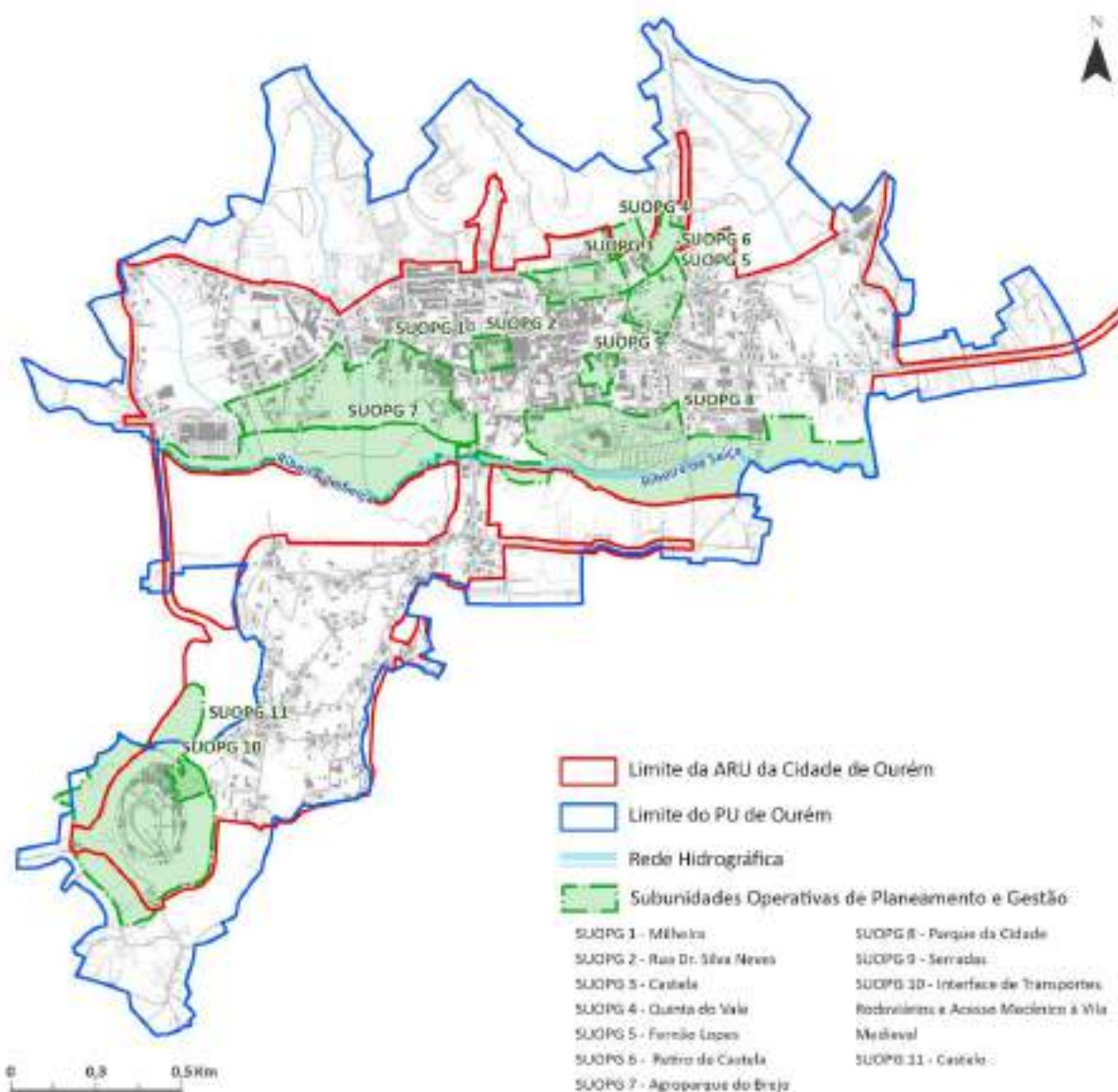
- **UT7 - Vale do Seixa:** *“Área de destaque no contexto da Cidade, o vale da Ribeira de Seixa, principal linha de água que atravessa a área do plano, realça uma clara divisão entre a margem esquerda e a margem direita, com a margem esquerda a acolher a área urbana consolidada da Cidade de Ourém e a margem direita a possuir um cariz rural, marcado pela presença de uma vasta área agrícola de regadio e por uma ocupação urbana dispersa. Pretende-se que este vale se assuma como elemento de união entre as duas margens, com o aproveitamento agrícola e a vertente lúdica e de lazer a conviverem harmoniosamente.”*
- **UT8 - Encosta do Castelo:** *“Marcando a transição entre o centro da Cidade de Ourém e a Vila Medieval, esta unidade possui uma estrutura orgânica, apoiada na Rua D. Afonso (IV Conde de Ourém) / EM 560, e a partir da qual derivam arruamentos e caminhos de traçado sinuoso e de carácter marcadamente local. É nesta malha que as construções, de cariz marcadamente habitacional e com grandes logradouros, se apoiam, traduzindo uma estrutura ramificada que sobressai a imagem de povoamento disperso. Para tal contribui também o facto de todo o tecido urbano se encontrar envolvido por propriedades agrícolas, existindo uma grande área não edificada.”*
- **UT9 - Vila Medieval:** *“Integra a zona urbana mais antiga de toda a área do PUO, localizada no cimo da encosta, e que assume um papel de destaque na paisagem urbana, a colina da Vila Medieval e a sua envolvente. Os edifícios existentes na Vila Medieval localizam-se, na sua maioria, ao longo da Rua de São João e da Rua de São José, praticamente paralelas à muralha, e a área central encontra-se exclusivamente dedicada ao Castelo Medieval e zonas verdes envolventes. A par do centro Histórico de Vila Nova de Ourém, é aqui que se situam a maioria dos imóveis com valor patrimonial e com interesse arquitetónico existentes na área do PUO, como o Castelo e a Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias. A colina constitui uma área de elevado interesse paisagístico e, no seu setor sul/sudoeste, já quando os declives são bastante menos acentuados, é possível verificar uma ocupação do território de carácter rural, disposta ao longo dos arruamentos.”*



**Figura 14.** Delimitação das Unidades Territoriais no âmbito do PU de Ourém  
(Fonte: PUO, 2023)

O PUO delimita, igualmente, um conjunto de SUOPG, com um carácter operativo e de concretização sistemática, totalizando as 11 áreas identificadas na Figura 15.

As SUOPG previstas na Cidade de Ourém assumem-se como projetos urbanos, onde se procura aferir, com maior pormenor, o nível de construção e desenho urbano do território.



**Figura 15.** Delimitação das SUOPG no âmbito do PU de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; PUO, 2023)

Para cada uma das SUOPG delimitadas no PUO, apresenta-se, de seguida, as respetivas condições de execução (uso dominante, execução, horizonte temporal, participação do Município e objetivos específicos, incluindo os que se encontram concluídos).

▪ **SUOPG 1 – Milheira**

- Uso Dominante: Habitação
- Execução: Unidades de Execução, suportadas num Plano de Estrutura Global ou Plano de Pormenor
- Horizonte Temporal: 10 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Construir a variante de ligação da Rua Dr. Joaquim Francisco Alves/ antiga EN 113 (na continuidade da Rua do Campo de Futebol) ao setor sul da Avenida dos Bombeiros Voluntários/ antiga ER 349, desviando o trânsito da área central da cidade;
  - 2) Garantir o acesso direto à nova variante a sul a partir da rotunda onde a Rua 5 de Outubro encontra a Avenida Dom Nuno Álvares Pereira;
  - 3) Densificar a ocupação urbana, promovendo o crescimento ordenado da cidade;
  - 4) Estruturar a ocupação do vasto vazio urbano voltado para a ribeira de Seiça, agarrando as novas vias e criando quarteirões de pequena escala onde se privilegie o conceito de espaço verde de bairro/ curta distância;
  - 5) Garantir a continuidade da Estrutura Ecológica Urbana, associada ao corredor ribeirinho existente, na sua relação ao território que se desenvolve para norte;
  - 6) Salvar, sempre que possível, a arborização autóctone e os valores naturais existentes, integrando-os nos espaços verdes de bairro e reforçando a Estrutura Ecológica Urbana.

▪ **SUOPG 2 – Rua Dr. Silva Neves**

- Uso Dominante: Habitação, comércio e serviços
- Execução: Unidade de Execução
- Horizonte Temporal: 5 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano localizado entre a Avenida dos Bombeiros Voluntários e a rua Dr. Silva Neves, garantindo o fecho da frente urbana e disponibilizando um espaço de utilização coletiva voltado para a Avenida dos Bombeiros Voluntários, reforçando o corredor verde que liga o Parque da Cidade e o Agroparque ao Jardim de Le Plessis Trévise;
  - 2) Proceder à pedonalização da Rua Dr. Silva Neves com partilha de trânsito automóvel num só sentido;
  - 3) Promover a reabilitação dos logradouros do quarteirão a nascente da Rua Dr. Silva Neves como área permeável e suporte de arborização, importante à sustentabilidade do meio urbano.

▪ **SUOPG 3 – Castela**

- Uso Dominante: Habitação, comércio e serviços
- Execução: Unidades de Execução, suportadas num plano de estrutura global
- Horizonte temporal: 10 anos
- Participação do Município: Residual
- Objetivos Específicos:
  - 1) Criar a ligação viária entre a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira e a Rua de Castela;
  - 2) Garantir a extensão da Rua Dr. António Batista de Oliveira até entroncar com a nova via referida no ponto anterior;
  - 3) Estruturar a ocupação do vazio urbano a nascente da nova via referida no ponto anterior e rematar os tecidos habitacionais existentes;
  - 4) Estruturar a malha urbana existente no setor poente da SUOPG;
  - 5) Redesenhar a Rua Dr. António José de Almeida no seu topo norte e integrar uma rotunda que facilite o seu entroncamento com a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira;
  - 6) Criar um espaço verde de utilização coletiva que ajude a densificar a rede de espaços verdes e que valorize o corredor verde associado à Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira.

▪ **SUOPG 4 – Quinta do Vale**

- Uso Dominante: Habitação
- Execução: Unidades de Execução, suportadas num plano de estrutura global
- Horizonte Temporal: 10 anos
- Participação do Município: Residual
- Objetivos Específicos:
  - 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;
  - 2) Densificar a ocupação urbana, promovendo o crescimento ordenado da cidade;
  - 3) Preservar os valores naturais existentes, particularmente a mancha de carvalhos existente na frente da Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira.;

▪ **SUOPG 5 – Fernão Lopes**

- Uso Dominante: Habitação e Equipamentos
- Execução: Unidades de execução
- Horizonte Temporal: 10 anos
- Participação do Município: Residual
- Objetivos Específicos:
  - 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano e rematar os tecidos habitacionais existentes;

- 2) Integrar o Colégio Fernão Lopes no desenho urbano a promover e atribuir-lhe funções culturais, garantindo a sua preservação enquanto elemento de interesse histórico e arquitetónico no contexto da cidade;
- 3) Salvar, sempre que possível, a arborização autóctone e os valores naturais existentes

▪ **SUOPG 6 – Retiro de Castela**

- Uso Dominante: Habitação
- Execução: Unidades de Execução, suportadas num plano de estrutura global
- Horizonte Temporal: 10 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Estruturar a ocupação do vazio urbano existente;
  - 2) Colmatar a frente urbana na frente da Rua 1º de Dezembro/ antiga ER 349;
  - 3) Conservar a mancha arbórea existente no interior desta área, promovendo a disponibilização de um espaço verde destinado ao usufruto da população.

▪ **SUOPG 7 – Agroparque do Brejo**

- Uso Dominante: Agroparque
- Execução: Projetos de Execução
- Horizonte Temporal: 5 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Garantir a manutenção do *continuum naturale* associado à ribeira de Seiça;
  - 2) Criar um Agroparque destinado à população de Ourém, onde devem ser atendidas as diversas componentes associadas ao conceito de Agroparque, tais como a manutenção da atividade agrícola, o recreio, a educação, a investigação e a gestão da paisagem;
  - 3) Admitir intervenções de carácter turístico que privilegiem uma ocupação de baixa densidade e assente em hotel rural e ou parque de campismo em *glamping* ou *bungalows*, reconhecidos como turismo da natureza, caracterizados por instalações fisicamente isoladas e de dimensão não superior a 50m<sup>2</sup>, não se admitindo a instalação de caravanas ou similares;
  - 4) Promover a articulação deste Agroparque, de cariz rural, com o Parque da Cidade, situado a nascente;
  - 5) Garantir a reabilitação do edifício da antiga Azenha para eventual Centro de Interpretação e de Apoio ao Parque;
  - 6) Reforçar a Estrutura Ecológica Urbana associada à ribeira de Seiça.

▪ **SUOPG 8 – Parque da Cidade**

- Uso Dominante: Equipamentos de utilização coletiva e Parque da Cidade
- Execução: Projetos de Execução
- Horizonte Temporal: 5 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Diversificar e qualificar os equipamentos de utilização coletiva, tornando esta zona da cidade mais apelativa e mais utilizada – Centro Direcional;
  - 2) Promover o Parque da Cidade enquanto lugar de excelência de recreio e lazer da Cidade de Ourém;
  - 3) Promover a utilização do espaço destinado à Feira Semanal por atividades lúdicas e recreativas quando não ocupado pela Feira;
  - 4) Criar um parque de estacionamento no gaveto da Rua Dr. Francisco Sá Carneiro com a Rua dos Congressos;
  - 5) Instalar os campos de padel e ténis na expansão do Parque da Cidade para nascente;
  - 6) Promover a articulação do Parque da Cidade com o Agroparque, situado a poente, também no vale da ribeira de Seiça;
  - 7) Garantir a continuidade da Estrutura Ecológica Urbana associada à ribeira de Seiça.

▪ **SUOPG 9 – Serradas**

- Uso Dominante: Habitação, comércio e serviços
- Execução: Unidades de Execução, suportadas num plano de estrutura global
- Horizonte Temporal: 5 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Dar continuidade à Rua das Serradas, para norte, ligando a Rua Dr. Francisco Sá Carneiro à Rua Santa Teresa de Ourém/ Rua Tenente Coronel Moreira Lopes;
  - 2) Garantir a extensão da Rua Eng. Adelino Amaro da Costa até entroncar com o novo troço de rua indicado no número anterior;
  - 3) Estruturar a ocupação do vazio urbano existente;
  - 4) Salvar, sempre que possível, a arborização autóctone existente.

▪ **SUOPG 10 – Interface de Transportes Rodoviários e Acesso Mecânico à Vila Medieval;**

- Uso Dominante: Interface de transportes rodoviários
- Execução: Projeto de Execução

- Horizonte Temporal: 5 anos
- Participação do Município: Significativa
- Objetivos Específicos:
  - 1) Criar um parque de estacionamento de veículos ligeiros e de transporte coletivo de passageiros de apoio à Vila Medieval devidamente infraestruturado e que permita a eliminação do atual parque situado na entrada norte da Vila, a dedicar à logística e ao estacionamento de pessoas com mobilidade condicionada;
  - 2) Assegurar a ligação mecânica do parque de estacionamento de veículos ligeiros e de transporte coletivo de passageiros referido à cota alta da Vila Medieval;
  - 3) Localizar um posto de turismo na praça de chegada à cota alta;
  - 4) Execução de instalações sanitárias e de uma área técnica intrínseca à solução mecânica adotada, na envolvente imediata ao parque de estacionamento;
  - 5) Ampliar a Junta de Freguesia e integrar uma residência artística.
- **SUOPG 11 – Castelo**
  - Uso Dominante: Habitação, comércio e equipamentos
  - Execução: Plano de Pormenor de Salvaguarda executado através de uma ou várias unidades de execução ou de uma operação de reabilitação urbana sistemática
  - Horizonte Temporal: 10 anos
  - Participação do Município: Significativa
  - Objetivos Específicos:
    - 1) Reforçar as atividades turísticas, comercial e habitacional da vila medieval, enquanto conjunto arquitetónico no concelho;
    - 2) Incrementar o modo pedonal na mobilidade de acesso à vila;
    - 3) Preservar e valorizar a vila medieval enquanto um todo, reforçando o seu carácter histórico, cultural e arquitetónico.

O PUO define, ainda, ações e projetos destinados a concretizar as orientações dos eixos estratégicos, em conformidade com os objetivos específicos das SUOPG.

A Figura 16 apresenta a espacialização das ações e projetos previstos no PUO, organizados por sistemas e pelos eixos estratégicos definidos para a cidade de Ourém.



**Figura 16.** Ações e projetos previstos no PU de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; PUO, 2023)

## I. SISTEMA DE CONETIVIDADE

- **EIXO 1: Afirmar a cidade no sistema urbano municipal e supramunicipal | Reforçar conectividade e níveis de serviço**
  1. Requalificação e reperfilamento de vias, criando melhores condições de circulação, reduzindo constrangimentos e garantindo uma melhor gestão de trânsito pedonal e automóvel;
  2. Promoção da continuidade da rede viária através da criação de novas vias, de modo a fechar circuito, atenuar os constrangimentos e assegurar um bom nível de serviço na circulação e acesso às várias zonas da Cidade;

3. Promoção da mobilidade suave, gerando uma maior apazibilidade para o peão ou ciclista, quer pelas características físicas/geométricas dos acessos, quer pela qualidade ambiental, quer pela melhor acessibilidade terminal, fomentando ainda a redução das emissões de carbono e adaptação às alterações climáticas.

## II. SISTEMA AMBIENTAL

### ▪ EIXO 2: Promover a sustentabilidade ambiental | Espaços verdes de proximidade e integração da Ribeira Seiça na vida da cidade

1. Requalificação dos espaços verdes existentes, de forma a garantir espaços verdes de qualidade à população, reforçando o seu papel a nível ecológico, social e identitário;
2. Criação de novos espaços verdes, de forma a assegurar uma distribuição equitativa de espaços de utilização coletiva disponíveis à população, fomentando uma cidade mais verde e permeável;
3. Assegurar a conservação das áreas e valores naturais existentes, promovendo as suas funções ecológicas e a continuidade da estrutura verde, assim como o acesso à população, sensibilizando para a sua proteção;
4. Promoção da sustentabilidade ambiental através da ampliação e/ou substituição das redes de infraestruturas, garantindo uma cobertura total da cidade.

## III. SISTEMA PATRIMONIAL

### ▪ EIXO 3: Dinamizar a atividade económica | Valorizar o património para aumentar a atratividade cultural e turística

1. Reabilitação do edificado de cariz histórico e cultural, como forma de preservar a identidade dos núcleos históricos e valorizar os elementos arquitetónicos;
2. Criação ou requalificação dos espaços de utilização coletiva de referência, como forma de valorizar os elementos patrimoniais e promover a atratividade turística da cidade;
3. Criação e promoção das rotas e caminhos, fundamentais para a preservação e valorização do património e para garantir o acesso e as ligações entre os distintos pontos da cidade.

## IV. SISTEMA URBANO:

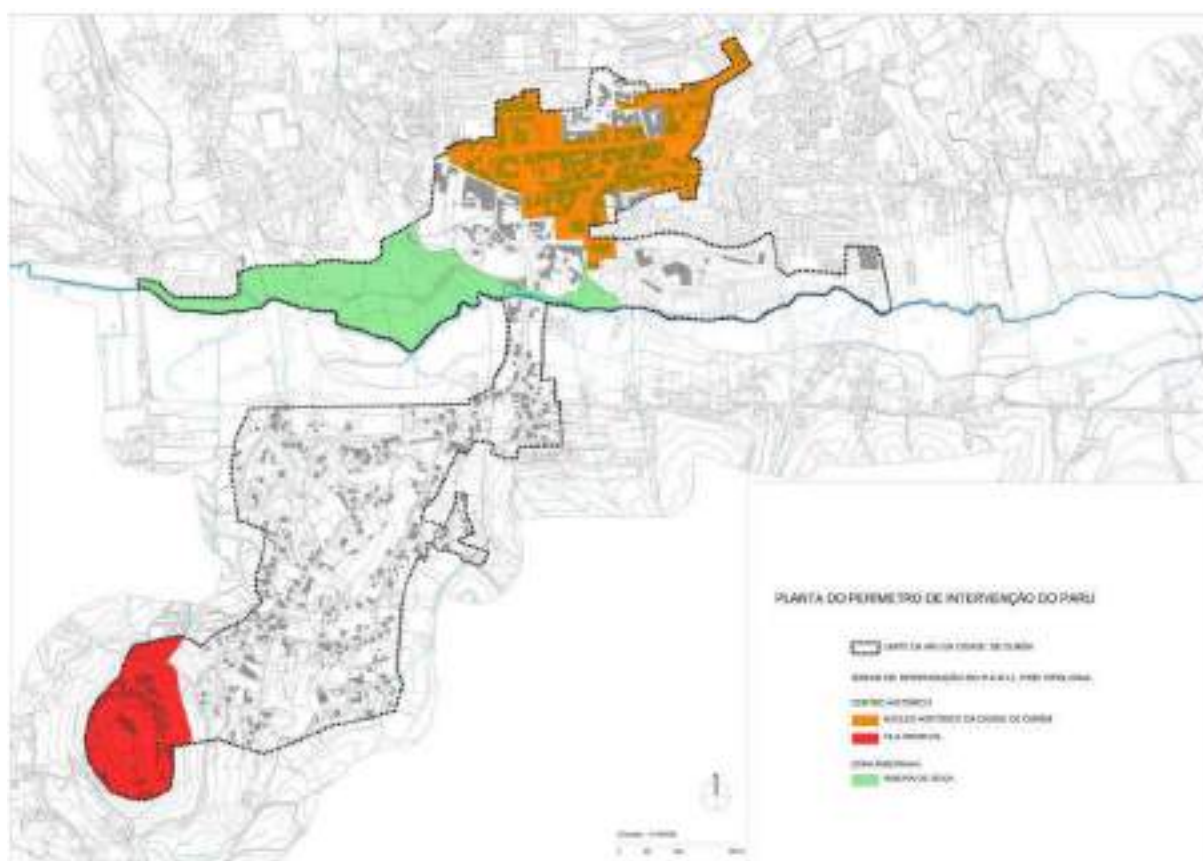
### ▪ EIXO 4: Privilegiar políticas de contenção urbana | Apostar na reabilitação e regeneração

1. Reabilitação de equipamentos de cariz patrimonial e cultural de modo a aumentar a atratividade da cidade e reforçar o papel da Cidade de Ourém no contexto municipal e supramunicipal;
2. Criação, ampliação e reabilitação de equipamentos desportivos, educativos e outros, de modo a promover um acesso mais equilibrado e completo aos serviços e espaços, fomentando a

saúde da população, promovendo a sua literacia e cultura formativa, e reforçando o conjunto de serviços e funções de apoio à habitação e às atividades económicas.

### PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA (PARU) DE OURÉM

O PARU de Ourém, aprovado em 2015, constitui um instrumento estratégico orientado para a reabilitação e regeneração urbana, enquadrado no Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Com incidência na ARU da Cidade de Ourém, o PARU abrange duas áreas classificadas como Centro Histórico, designadamente a Vila Medieval e o Núcleo Histórico da Cidade de Ourém, bem como a Zona Ribeirinha correspondente ao vale da Ribeira de Seíça (Figura 17).



**Figura 17.** Planta do Perímetro Territorial de Intervenção do PARU, por tipologia.  
(Fonte: PARU de Ourém, 2015)

Partindo do pressuposto de que a regeneração e valorização urbana dependem da afirmação das vocações da cidade e da adoção de um modelo de qualificação urbana e ambiental que potencie as especificidades locais, reforçando a atratividade e a dinâmica do território, o PARU define uma visão estratégica para a cidade de Ourém assente na regeneração e valorização do Núcleo Histórico de Vila

Nova de Ourém, da Vila Medieval e do vale da Ribeira de Seiça, materializada na concretização dos seguintes objetivos específicos:

- Valorizar a área pedonal, com a criação de áreas de estadia, colocação de mobiliário urbano adequado, utilização de materiais e técnicas construtivas que acrescentem conforto ao espaço público ou de utilização coletiva;
- Promover a inter-relação entre a Vila Medieval e o Núcleo Histórico, no que assume especial relevância a valorização das margens da Ribeira de Seiça, funcionando como elemento integrante e de conexão dessas partes mais antigas da cidade;
- Valorizar o legado edificado histórico-patrimonial da cidade de Ourém e promover essa vocação no quadro do eixo urbano Ourém – Fátima, tal como estabelecido no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT);
- Promover a vitalidade (uso e mistura de funções) do Núcleo Histórico da Cidade através:
  - Da continuação da reorganização funcional/física dos espaços públicos ou de utilização coletiva;
  - Da reabilitação/revitalização de edifícios públicos a usos que se considerem próprios;
  - De um esquema de incentivos atrativo à reabilitação e à colocação no mercado do edificado privado.
- Dinamizar e promover as visitas à Vila Medieval, merecendo especial atenção a sua acessibilidade;
- Destacar a Avenida D. Nunes Álvares Pereira como estruturante da Cidade, conferindo-lhe maior visibilidade / facilitando a sua leitura como tal, no que será fundamental:
  - A reabilitação da Av. D. Nunes Álvares Pereira, quer ao nível do edificado, quer pelo seu reperfilamento, pois esta avenida de entrada na Cidade espelhará o seu rosto;
  - A promoção do conforto pedonal e ciclável no seu percurso longitudinal (entre o poente e o nascente da cidade) e no seu percurso transversal, no atravessamento entre o norte e o sul da cidade.

Em coerência com os objetivos definidos no PARU, foi estruturado um conjunto articulado de ações destinadas à reabilitação da área abrangida, incidindo na intervenção sobre o edificado, designadamente equipamentos, na dinamização do tecido económico e na qualificação dos espaços públicos, incluindo espaços verdes.



1. **Qualificar e Dignificar (Edificado):** foca-se na reabilitação integral do parque edificado para habitação, comércio e serviços;
2. **Animar e Dinamizar (Atividades Económicas):** engloba ações imateriais para minimizar o impacto das obras e promover o comércio tradicional;
3. **Equipar e Atrair (Equipamentos):** cria "âncoras" de atração através da requalificação de edifícios para novas funções públicas e sociais;
4. **Viver e Conviver (Espaços Públicos e Verdes):** visa melhorar a qualidade de vida e a fruição pedonal;
5. **Conectar e Comunicar (Infraestruturas):** visa a melhoria das acessibilidades e mobilidade, facilitando a ligação entre o centro administrativo e a Vila Medieval, e promovendo interfaces de transporte mais eficientes.

### 3.3 ANÁLISE URBANÍSTICA

A análise urbanística apresentada assenta na caracterização e diagnóstico do território, com base em informação disponibilizada pelo Município de Ourém, nos dados estatísticos do Instituto Nacional de Estatística (INE), em documentos históricos e nos elementos recolhidos durante o levantamento de campo.

Neste enquadramento, procede-se à análise da evolução da estrutura urbana, do património cultural, do parque edificado e do espaço público, com o objetivo de identificar as principais dinâmicas, fragilidades e potencialidades do território, enquanto suporte à definição das orientações estratégicas e das propostas do PERU.

#### 3.3.1 Evolução da Estrutura Urbana

A antiguidade da ocupação humana no território de Ourém é comprovada pelos inúmeros vestígios arqueológicos identificados um pouco por todo o concelho, constituindo a antiga vila de Ourém um exemplo emblemático da transição de um núcleo medieval fortificado para uma cidade contemporânea.

A localização estratégica do primeiro burgo, implantado no topo de uma colina com cerca de 330 metros de altitude, contribuiu decisivamente para a sua ocupação continuada ao longo de vários séculos (Figura 19).

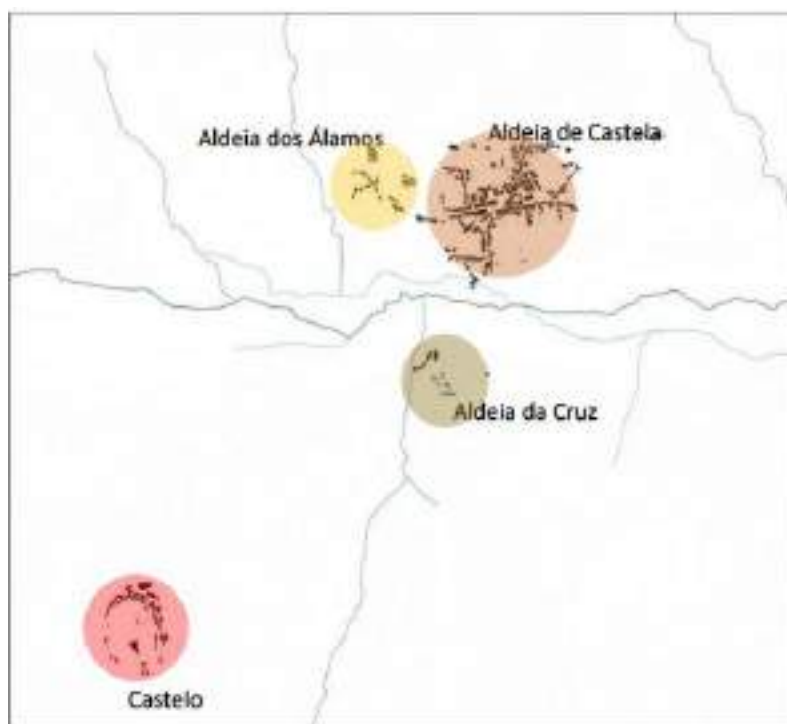


**Figura 19.** Vila Medieval e Castelo  
(Fontes: ERSI, 2026 e levantamento de campo, 2025)

A Vila assumiu relevância como ponto fortificado de importância estratégica em períodos históricos distintos. Durante a Alta Idade Média, integrou a zona de fronteira móvel que, entre os séculos X e XII, separava os territórios cristãos e muçulmanos entre o Tejo e o Mondego, circunstância que explica a intensa disputa pelo seu controlo. A conquista definitiva ocorreu em 1136, no contexto da consolidação do território cristão sob D. Afonso Henriques. Posteriormente, o burgo foi doado a D. Teresa, que, em 1180, concedeu o primeiro foral à vila e lhe atribuiu escudo de armas, composto por uma águia de asas estendidas, ainda hoje presente na heráldica municipal.

Em meados do século XIV, D. Pedro I elevou a Vila a Cabeça de Condado, designando D. João Afonso Tello de Meneses como 1.º Conde de Ourém. Destaca-se, mais tarde, D. Afonso, 4.º Conde de Ourém, que promoveu um período de significativo desenvolvimento urbano, nomeadamente com a instituição da Colegiada, em 1453, e com a edificação do Paço do Conde. Com a integração na Casa de Ourém, sob o 5.º Conde, a Vila perdeu progressivamente parte da sua centralidade política e administrativa.

O terramoto de 1755 constitui um momento determinante na definição da estrutura urbana. O sismo provocou a destruição significativa da antiga Vila, incluindo o desabamento da Colegiada (Sé de Ourém) e de numerosos edifícios públicos e particulares. Perante este cenário, os oficiais da Câmara deliberaram que a reconstrução deveria ocorrer num novo local, situado no sopé da colina, onde já existiam os aglomerados da Aldeia da Cruz, da Aldeia dos Álamos e da Aldeia de Castela (Figura 20).



**Figura 20.** Cidade de Ourém em 1920  
(Fonte: PUO, 2023)

Deste processo resultou a coexistência de dois núcleos distintos: um novo núcleo, objeto de investimentos de modernização e expansão, e núcleo antigo, o qual, apesar dos danos sofridos, foi parcialmente recuperado por determinação régia, mantendo a designação de Vila Medieval.

Em 1841, o novo núcleo foi instituído como sede de concelho, assumindo a designação de Vila Nova de Ourém, então composta por 171 fogos. Esta nova centralidade administrativa impulsionou diversas intervenções estruturantes, entre as quais a construção do Cemitério Municipal (1856), a ampliação da antiga ermida (1856-1873), a edificação do edifício dos Paços do Concelho (1874) e a transferência do Hospital de Santo Agostinho, anteriormente localizado na encosta norte da antiga Vila.

Após a Primeira Guerra Mundial, a mobilização e a perda de numerosos habitantes do concelho provocaram um declínio acentuado da atividade agrícola e uma redução da população residente, agravada pelos fluxos migratórios, com impacto significativo na dinâmica socioeconómica local. Nas décadas seguintes, registou-se um regresso gradual da população, associado ao investimento em pequenas unidades industriais que contribuíram para a criação de emprego e para a fixação populacional. A partir da década de 1980, o declínio progressivo da agricultura foi acompanhado pelo crescimento do setor terciário, consolidando a cidade enquanto centro de comércio e de serviços.

Em 1991, foi deliberada a fusão administrativa entre a Vila Medieval e a então Vila Nova de Ourém, consolidando-se, deste modo, a configuração da atual cidade e sede de concelho.

No ano seguinte foi publicado o Plano de Urbanização de Vila Nova de Ourém (também designado Plano de Urbanização de Lima Franco), cuja conceção remontava a 1952, circunstância que condicionou a sua adequação à realidade urbana então existente (Figura 21).

O Plano de Urbanização vigorou durante cerca de 10 anos, tendo sido revogado com a entrada em vigor do PDMO, em 2003.

No século XX, a Ribeira de Seiça assumiu-se como elemento estruturante da organização urbana, marcando a articulação física e funcional entre a Vila Medieval e a Vila Nova de Ourém. Em 2007, foi criado o Parque Linear – Parque Dr. António Teixeira, reforçando o valor ambiental, paisagístico e recreativo associado à linha de água.

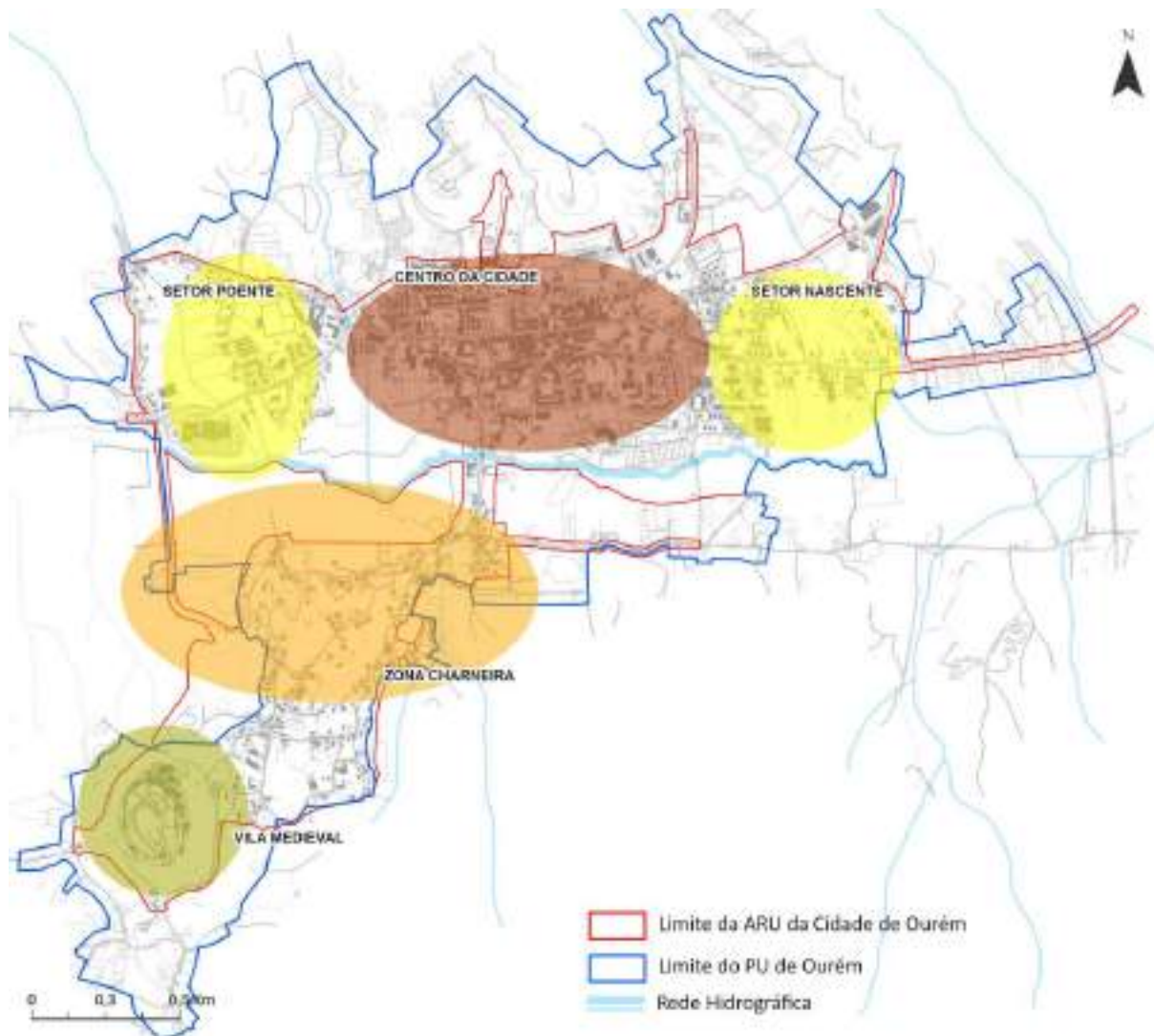


**Figura 21.** Plano de Urbanização de Vila Nova de Ourém, 1952  
(Fonte: PUO, 2023)

Como resultado deste processo histórico de ocupação e transformação, o conjunto urbano apresenta, atualmente, características diferenciadas (Figura 22):

- **Centro da Cidade:** destaca-se uma malha de configuração predominantemente reticulada, composta por quarteirões compactos, frequentemente de pequena dimensão, na quase totalidade dotados de logradouros interiores. A maior densidade edificatória é equilibrada pela presença de espaços públicos de maior escala, como o Jardim Pléssis Trévise e a Praça do Município, bem como por terrenos expectantes que conferem maior permeabilidade e desafogo à malha urbana. A Avenida D. Nuno Álvares Pereira assume-se como um dos principais eixos estruturantes da cidade, desempenhando funções relevantes de atravessamento e distribuição local. A Ribeira de Seça constitui um elemento físico de contenção à expansão urbana para sul.
- **Vila Medieval:** desenvolve-se em estreita relação com a antiga muralha medieval, concentrando-se sobretudo ao longo do eixo viário principal (Rua de São José – Rua de São João). A área central encontra-se afeta exclusivamente ao Castelo Medieval, jardins e demais

espaços verdes envolventes. A sua implantação estratégica no topo de uma colina com declive acentuado condicionou a expansão da vila na envolvente imediata da muralha.



**Figura 22.** Zonas da cidade de Ourém  
(Fonte cartográfica: CMO, 2025; PUO, 2023)

- **Zona charneira:** localizada entre a Ribeira de Seiça (a norte) e a Muralha Medieval (a sul), evidencia uma estrutura urbana de matriz orgânica, estruturada a partir da EM 560, da qual derivam arruamentos e caminhos de traçado sinuoso e carácter predominantemente local. Nesta malha implantam-se construções maioritariamente habitacionais, configurando uma estrutura ramificada que reforça a perceção de povoamento disperso. Contribui para essa leitura o facto de o tecido urbano se encontrar amplamente envolvido por propriedades agrícolas, acentuando o carácter rural da área. Destaca-se, ainda, o vale da Ribeira de Seiça, atravessado no sentido norte-sul pela ER 349/Rua Marquês de Valença, pela Estrada do

Carregal e pela Rua dos Namorados, onde coexistem o uso agrícola e funções de recreio e lazer.

- **Setores nascente e poente:** desenvolvem-se predominantemente ao longo das vias estruturantes. No setor poente, ao longo da EN 113 e da Estrada da Caridade, sobressaem edifícios de maior dimensão, associados a atividades empresariais e industriais, implantados em parcelas extensas. No setor nascente, igualmente em articulação com a EN 113, predomina a função habitacional, apresentando o cadastro uma organização mais reticulada. À semelhança do que ocorre na Zona Charneira do PUO, o tecido urbano encontra-se também aqui envolvido por terrenos agrícolas.
- **Áreas de expansão a norte do PUO:** nas áreas situadas na proximidade do limite norte do Plano de Urbanização, evidencia-se um padrão de ocupação disperso, com edificações implantadas ao longo dos arruamentos e caminhos de acesso.

### 3.3.2 Património Cultural

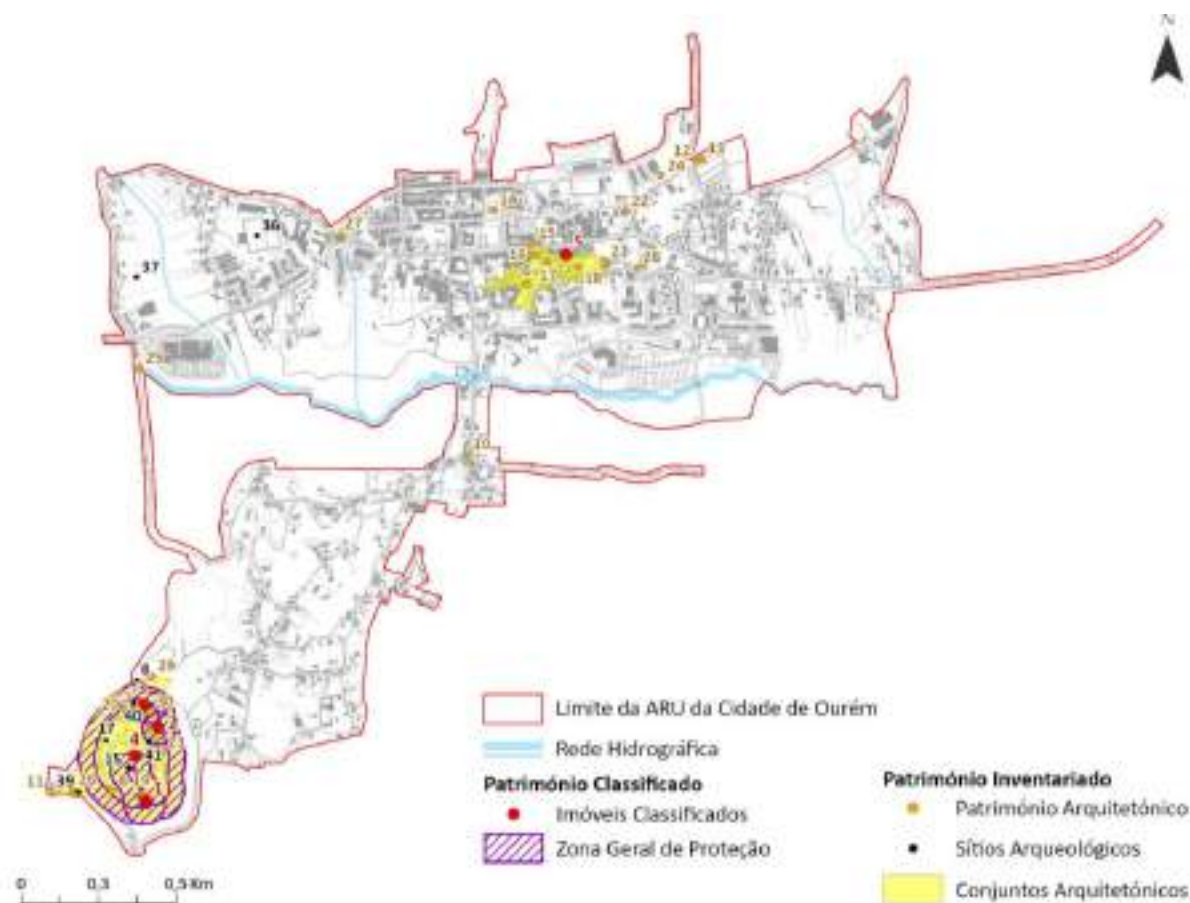
O património cultural constitui um elemento estruturante da identidade da cidade de Ourém, assumindo relevância histórica, simbólica e territorial. Para além de representar a memória coletiva e os valores culturais acumulados ao longo do tempo, configura um ativo estruturante para a qualificação urbana, a dinamização económica e a valorização turística da ARU.

A diversidade patrimonial existente reflete um processo de ocupação prolongado, marcado por sucessivas fases históricas que deixaram expressão material na morfologia urbana, na arquitetura religiosa e civil e nos vestígios arqueológicos identificados.

Conforme ilustrado na Figura 23 e sistematizado na Tabela 2, a ARU integra um conjunto significativo de bens patrimoniais, designadamente:

- Cinco imóveis classificados, abrangidas pelas respetivas Zonas Gerais de Proteção;
- 25 imóveis de património arquitetónico inventariado;
- oito sítios arqueológicos inventariados;
- dois conjuntos arquitetónicos.

Os cinco bens classificados, quatro possuem classificação de âmbito nacional e um de âmbito municipal, o que evidencia a relevância supramunicipal do património histórico da cidade.



**Figura 23.** Valores patrimoniais na ARU de Ourém

(Fonte dos dados: Património Cultural - <https://imovel.patrimoniocultural.gov.pt/>. Fontes cartográficas: CMO, 2025; PUO, 2023)

**Tabela 2.** Lista dos valores patrimoniais

(Fonte: Património Cultural - <https://imovel.patrimoniocultural.gov.pt/>)

| IMÓVEIS CLASSIFICADOS                                                                                    |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Castelo de Ourém (Monumento Nacional)                                                                 |                                                |
| 2. Pelourinho de Ourém (Imóvel de Interesse Público)                                                     |                                                |
| 3. Cripta e Túmulo do Marquês de Valença, na Igreja de Vila Velha de Ourém (Imóvel de Interesse Público) |                                                |
| 4. Antiga Vila de Ourém (Imóvel de Interesse Público)                                                    |                                                |
| 5. Casa do Administrador (Interesse Municipal)                                                           |                                                |
| PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO INVENTARIADO                                                                    |                                                |
| 6. Igreja Matriz                                                                                         | 15. CTT de Ourém                               |
| 7. Antiga Igreja da Colegiada                                                                            | 16. Casa da Música/Antiga Casa dos Magistrados |
| 8. Ermida de Nossa Senhora da Conceição                                                                  | 17. Edifício Sede do Museu Municipal de Ourém  |
| 9. Alminha de Ourém                                                                                      | 18. Antigo Hospital de Santo Agostinho         |
| 10. Cruzeiro do Regato                                                                                   | 19. Paços do Conde                             |
| 11. Cruzeiro da Mulher Morta                                                                             | 20. Casa do Alcaide                            |
| 12. Jazigo do Barão de Alvaiázere                                                                        | 21. Casa Tenente-Coronel Moreira Lopes         |
| 13. Jazigo da Oficina Korrodi                                                                            | 22. Casa do Barão de Alvaiázere                |
| 14. Paços do Concelho                                                                                    | 23. Casa Brasonada                             |

| PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO INVENTARIADO                |                                                        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 31. Campo de futebol/Campo de futebol da Corredoura | 35. V. N. Ourém- Rua Beato S Lopes/ Largo Sé Colegiada |
| 32. Quinta da Boa Vista                             | 36. Ourém Velho: Castelo de Ourém                      |
| 33. Estrada dos Cavalos/Carapita                    | 37. Ourém: Rua da Saudade/ Rua de São João             |
| 34. Mulher Morta                                    | 38. Ourém: Calçada Gonçalo Hermingues                  |
| CONJUNTOS ARQUITETÓNICOS                            |                                                        |
| Antiga Vila Medieval                                | Vila Nova de Ourém                                     |

O património arquitetónico inventariado corresponde a imóveis que, embora não classificados, apresentam reconhecido valor cultural, histórico ou arquitetónico, contribuindo para a qualificação da estrutura urbana. Neste conjunto predominam imóveis de Arquitetura Civil, com diversas tipologias e usos (habitação, equipamentos, edifícios administrativos e elementos infraestruturais), bem como imóveis de Arquitetura Religiosa. Destacam-se, na Figura 24, o edifício dos CTT de Ourém e a Igreja paroquial de Nossa Senhora das Misericórdias, ilustrativos da diversidade tipológica e cronológica do património inventariado.



Edifício CTT de Ourém



Igreja Paroquial de Nossa Senhora das Misericórdias

**Figura 24.** Imóveis do Património Arquitetónico Inventariado (exemplos)  
(Fontes: levantamento de campo, 2025)

Por sua vez, os oito sítios arqueológicos identificados evidenciam a continuidade da ocupação do território desde, pelo menos, a Idade do Bronze, testemunhando sucessivas fases históricas. Os vestígios incluem achados isolados, troços de calçada e estruturas associadas a povoamento, datáveis dos períodos pré-histórico, romano, medieval e moderno. Destacam-se a Quinta da Boa Vista, com materiais datados do Neolítico, e o sítio da Mulher Morta, onde subsiste um troço de calçada de provável origem romana.

A Tabela 2 identifica, igualmente, dois conjuntos arquitetónicos relevantes, designadamente: Antiga Vila Medieval, cuja consolidação urbana ocorreu sobretudo entre os séculos XII e XV; e Vila Nova de Ourém, cuja afirmação urbana se intensificou após o terramoto de 1755. Ambos concentram um

número significativo de imóveis com valor arquitetónico e simbólico, desempenhando um papel central na estrutura histórica e urbana da cidade.

Por fim, apresenta-se, de seguida, a caracterização detalhada dos imóveis classificados, a qual complementa a leitura cartográfica da Figura 23.

### CASTELO DE OURÉM

*(Monumento Nacional - Decreto de 16.06.1910, DG, n.º 136, de 23.06.1910)*

O Castelo de Ourém, classificado como Monumento Nacional, implanta-se no topo do monte que estruturou o núcleo primitivo de ocupação do território. A sua construção remonta aos séculos XII e XIII, tendo sido objeto de sucessivas campanhas construtivas, com destaque para a edificação do Paço do Conde, promovida em 1453 pelo 4.º Conde de Ourém (Figura 25).

No século XIX, na sequência das Invasões Francesas, o conjunto entrou em acentuado estado de degradação. Ainda assim, a sua relevância histórica e arquitetónica foi reconhecida em 1910, ao integrar o primeiro diploma nacional de classificação de monumentos.

Atualmente recuperado, o conjunto apresenta três torres quadrangulares que delimitam um recinto de planta triangular, protegido por muralhas onde se implantam as torres nos respetivos vértices. As duas torres a norte possuem alçapão no centro da abóbada de cobertura, enquanto a torre sul integra vãos que estabelecem a articulação entre o interior e o exterior do recinto.



**Figura 25.** Castelo de Ourém  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

## ANTIGA VILA DE OURÉM

*(Imóvel de Interesse Público - Decreto nº 40361, DG, I Série, n.º 228, de 20.10.1955)*

Tendo desempenhado um papel relevante desde o período romano, a Antiga Vila de Ourém (Figura 26) foi palco de disputas entre cristãos e muçulmanos, até à sua conquista definitiva em 1136.

A sua estrutura urbana consolidou-se essencialmente durante a Baixa Idade Média, embora as intervenções arquitetónicas mais marcantes correspondam ao século XV, período em que a Vila atingiu o seu apogeu. O castelo, originalmente edificado entre os séculos XII e XIII, foi profundamente transformado por iniciativa de D. Afonso, que promoveu a construção de um paço monumental com influências italianas e referências mudéjares e norte-africanas.

No interior da Vila destacam-se a Antiga Igreja da Colegiada, a Cripta e o Túmulo do 4.º Conde de Ourém, a Fonte Gótica e outros elementos patrimoniais de relevância.



**Figura 26.** Vista da Antiga Vila de Ourém  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

## CRIPTA E TÚMULO DO MARQUÊS DE VALENÇA, NA IGREJA DE VILA VELHA DE OURÉM

*(Imóvel de Interesse Público - Decreto nº 37366, DG, I Série, n.º 70, de 05.04.1949)*

Edificada na Igreja Velha de Ourém/Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias, a cripta de D. Afonso, 4.º Conde de Ourém e Marquês de Valença, constitui um exemplar singular da arquitetura gótica final em Portugal.

A estrutura apresenta planta quadrangular organizada em três naves, cada uma composta por três tramos definidos por colunas que sustentam a abóbada de arestas. No centro localiza-se a arca tumular do Marquês, executada em pedra de ançã e encimada por estátua jacente (Figura 27).

Os painéis frontais da arca apresentam decoração integralmente lavrada com motivos vegetalistas em relevo, integrando o escudo de armas do Marquês. Sob a tampa encontra-se gravada uma inscrição de carácter biográfico. A tampa é envolvida por uma cinta decorada com rosetas, prolongando-se para a parte superior onde se dispõe a figura jacente, representada de mãos postas, trajando uma túnica comprida e pregueada, com a cabeça coberta por barrete.

A execução da arca tumular data do período compreendido entre 1485 e 1487, tendo sido neste último ano que D. Afonso, falecido em Tomar em 1460, foi trasladado para Ourém.



**Figura 27.** Cripta e Túmulo do Marquês de Valença  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

## PELOURINHO DE OURÉM

*(Imóvel de Interesse Público - Decreto nº 23122, DG, I Série, n.º 231, de 11.10.1933)*

O Pelourinho de Ourém localiza-se na praça homónima da Antiga Vila e apresenta feição tardo-barroca, datável do final do século XV ou início do século XVI, período subsequente à atribuição do foral manuelino.

A peça implanta-se sobre soco constituído por três degraus quadrangulares de rebordo boleado, que suportam a coluna e respetivo capitel. A base e o fuste apresentam secção octogonal, sendo visível, próximo do topo, um pequeno escudo com as armas da Vila de Ourém. Sob este encontra-se gravada a data de 1620, associada a uma eventual reparação ou cerimónia (Figura 28).

A coluna do pelourinho é rematada por um astrágalo decorado com botões salientes e por um ábaco igualmente octogonal. O coroamento, de grandes dimensões, assume a forma de uma coroa aberta, com decoração geométrica no aro e hastes vegetalistas, do centro da qual emerge uma pinha com fina decoração vegetalista.



**Figura 28.** Pelourinho de Ourém  
(Fonte: [www.patrimoniocultural.gov.pt](http://www.patrimoniocultural.gov.pt))

### CASA DO ADMINISTRADOR

*(Interesse Municipal - Edital n.º 66/2006 de 15.05.2006 da CM de Ourém)*

Construído no século XIX, o edifício corresponde a uma habitação de tipologia vernacular, com dois pisos, destinada ao administrador do concelho, tendo sido igualmente o local onde decorreram os interrogatórios aos Pastorinhos de Fátima.

A configuração original incluía uma varanda alpendrada no piso superior, acessível por escadaria exterior, bem como um pátio delimitado por muro e gradeamento em ferro.

Atualmente, o imóvel integra o Museu Municipal de Ourém, criado em julho de 2009. A adaptação a funções museológicas implicou alterações significativas, mantendo-se essencialmente a varanda alpendrada, tendo sido removida a escadaria lateral e acrescentados novos volumes (Figura 29).

O espaço organiza-se em várias salas expositivas, desenvolvendo um discurso centrado nos Pastorinhos, na figura do Administrador e nos acontecimentos ocorridos na região durante a primeira metade do século XX.



**Figura 29.** Casa do Administrador, atual Museu Municipal de Ourém  
(Fonte: [www.patrimoniocultural.gov.pt](http://www.patrimoniocultural.gov.pt))

### 3.3.3 Parque Edificado

A caracterização do parque edificado da ARU da Cidade de Ourém constitui um dos eixos centrais do diagnóstico técnico do presente PERU. O conhecimento detalhado do edificado quanto à antiguidade, volumetria, uso funcional, estado de conservação e estado de ocupação é determinante para a definição de prioridades estratégicas e operacionais de reabilitação. Esta análise permite orientar as ações para a melhoria das condições de habitabilidade, a valorização do património construído e a revitalização funcional da área urbana.

De acordo com os Censos 2021 (INE), existiam na ARU 1.035 edifícios, correspondendo a 21,7% do total de edifícios das freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias e a 4,3% do total do concelho de Ourém. Entre 2011 e 2021 registou-se um ligeiro crescimento do número de edifícios em todas as unidades territoriais consideradas, com maior expressão na ARU (+1,1%), seguida do concelho de Ourém (+0,8%) e das duas freguesias (+0,5%), conforme apresentado na Tabela 3.

**Tabela 3.** Evolução do número de edifícios (2011-2021)  
(Fonte: Censos 2011 e 2021, INE)

| INDICADOR              | ARU   | FREGUESIAS | CONCELHO DE OURÉM |
|------------------------|-------|------------|-------------------|
| Edifícios 2011 (n.º)   | 1.023 | 4.735      | 23.712            |
| Edifícios 2021 (n.º)   | 1.035 | 4.761      | 23.912            |
| Variação 2011-2021 (%) | 1,1   | 0,5        | 0,8               |

O levantamento de campo permitiu identificar 2.281 edificações, das quais 962 correspondem a anexos ou garagens e 1.319 a edifícios com outros usos. A diferença face aos valores censitários explica-se pelo facto de os Censos contabilizarem apenas edifícios parcial ou exclusivamente residenciais, enquanto o levantamento de campo abrange todas as tipologias edificadas existentes, incluindo construções de apoio, usos não residenciais e edificações concluídas após 2021.

Do ponto de vista espacial, verifica-se uma maior concentração de edifícios na Vila Medieval e no Centro da Cidade. Na Vila Medieval, esta densidade resulta da antiguidade do núcleo urbano, da limitação física imposta pelo perímetro muralhado e das condicionantes morfológicas associadas ao relevo. No Centro da Cidade, a maior concentração edificada decorre da sua génese histórica e do papel que desempenha como principal centro administrativo, comercial e de serviços do concelho.

## ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO

A análise da época de construção, com base nos Censos 2021, permite compreender os ciclos de crescimento e renovação do tecido edificado.

No concelho de Ourém, 53,4% dos edifícios são anteriores a 1980. Nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias, a maioria dos edifícios foi construída entre 1946 e 1980 (36,1%), valor muito próximo da percentagem registada para o período entre 1981 e 2000 (35,8%).

Na ARU, conforme apresentado na Tabela 4, o parque edificado revela um perfil semelhante ao observado nas freguesias, caracterizando-se por uma estrutura relativamente envelhecida, com a maioria dos edifícios a ultrapassar os 40 anos. Nas últimas duas décadas, a dinâmica construtiva foi reduzida, refletindo-se na baixa percentagem de edifícios construídos após 2001.

A reduzida expressão da construção recente evidencia uma desaceleração da renovação do parque edificado, reforçando a importância das políticas de reabilitação urbana enquanto instrumento privilegiado de qualificação e modernização do tecido construído existente.

**Tabela 4.** Época Construtiva do parque edificado  
 (Fonte: Censos 2011 e 2021, INE)

| ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO PARQUE EDIFICADO |     |                   |      |                   |      |                   |      |                   |     |
|-----------------------------------------|-----|-------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|-------------------|-----|
| Antes de 1945                           |     | Entre 1946 e 1980 |      | Entre 1981 e 2000 |      | Entre 2001 e 2010 |      | Entre 2011 e 2021 |     |
| N.º                                     | %   | N.º               | %    | N.º               | %    | N.º               | %    | N.º               | %   |
| 76                                      | 7,3 | 355               | 34,3 | 398               | 38,5 | 149               | 14,4 | 57                | 5,5 |

A Figura 30 apresenta dois exemplos de edifícios habitacionais construídos em períodos distintos, ilustrando a diversidade tipológica e morfológica resultante dos diferentes ciclos construtivos.



Rua Capitão Salgueiro Maia, 17



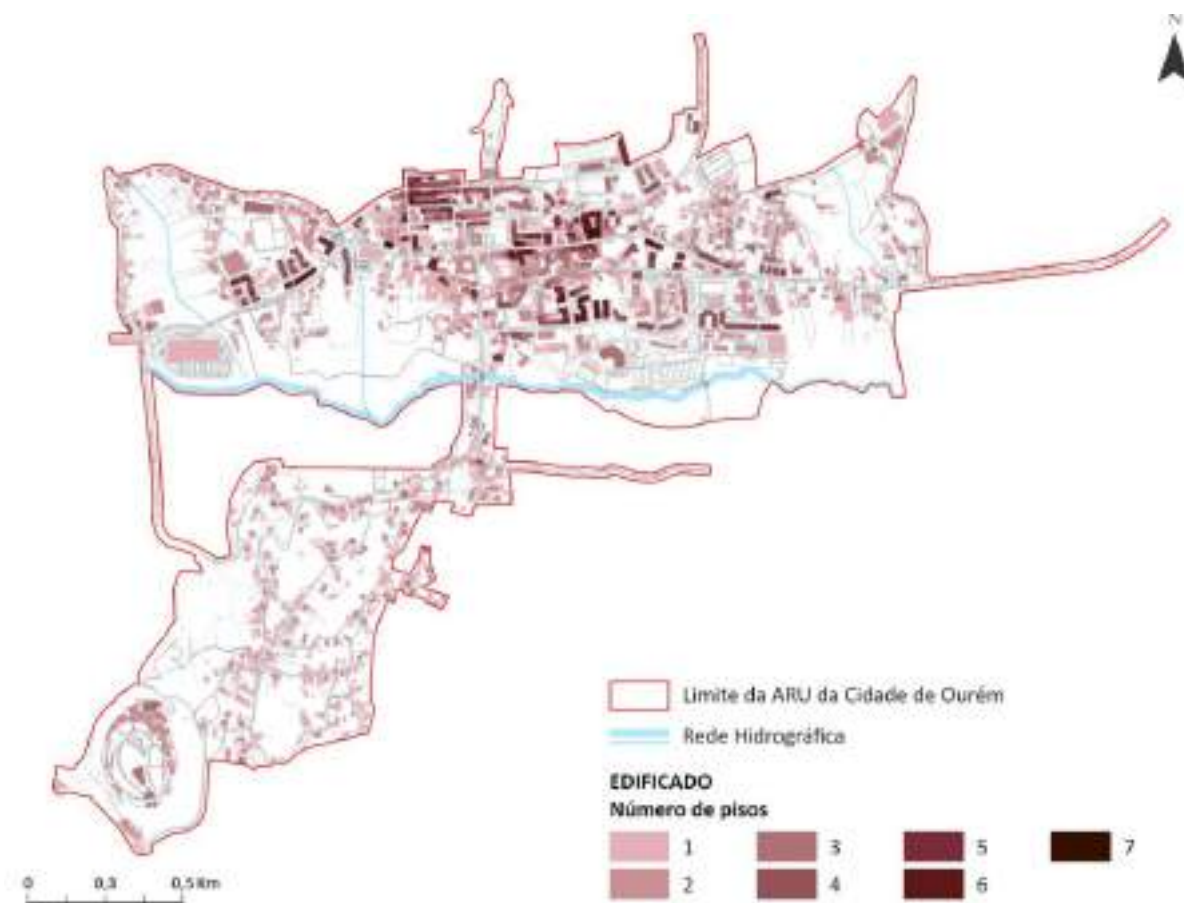
Rua Francisco Marques Pereira (Pina), 33

**Figura 30.** Edifícios de habitação construídos em períodos distintos (exemplos)  
 (Fonte: levantamento de campo, 2025)

## VOLUMETRIA

No contexto do PERU, a análise volumétrica do parque edificado é essencial para orientar intervenções de reabilitação e reconversão que respeitem a escala morfológica predominante, assegurando transições equilibradas entre as áreas centrais e os núcleos residenciais periféricos e promovendo a coerência visual e urbanística do conjunto edificado.

A Figura 31 ilustra a distribuição do número de pisos do edificado na ARU, evidenciando uma morfologia predominantemente horizontal, caracterizada por edifícios de baixa volumetria, localizados sobretudo na Vila Medieval e na Zona Charneira. As maiores alturas concentram-se no Centro da Cidade, em particular ao longo da Avenida D. Nuno Álvares Pereira, da Rua Dr. Francisco de Sá Carneiro e nos quarteirões confinantes.



**Figura 31.** Número de pisos do edificado

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Em termos percentuais, os edifícios com um piso representam 36,4% do total e os de dois pisos 27,0%, correspondendo conjuntamente a mais de 63% do edificado (Figura 32). As construções com seis pisos representam 5,1% e as de sete pisos 0,4%, evidenciando uma expressão residual da edificação em altura (Figura 33).



Rua Luís de Oliveira Rito, 44



Rua 1º de Dezembro, 24

**Figura 32.** Edifícios com um e dois pisos (exemplos)

(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Rua Povo de Timor, 2-4



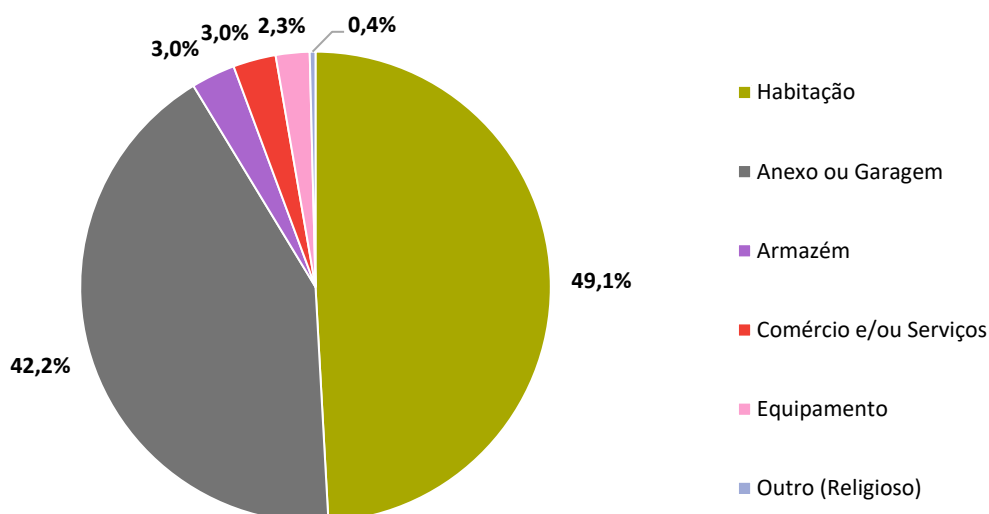
Avenida D. Nuno Álvares Pereira, 286

**Figura 33.** Edifícios com seis e sete pisos (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

## USO FUNCIONAL

A análise funcional do parque edificado, efetuada com base no levantamento de campo, demonstra que 49,1% dos edifícios têm uso habitacional, constituindo a função predominante. Destes, 33,7% correspondem a habitação unifamiliar e 15,4% a habitação coletiva, frequentemente coexistindo com usos complementares como comércio e/ou serviços. Os anexos e garagens representam 42,2% das edificações identificadas, seguindo-se os armazéns (3,0%) e os edifícios com uso comercial e/ou de serviços (3,0%), conforme apresentado no Gráfico 1.

**Gráfico 1** Proporção do uso funcional geral do edificado  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



A diversidade funcional da ARU traduz a sua evolução histórica e o papel administrativo da cidade. O Centro da Cidade concentra a maior diversidade de usos, reunindo habitação coletiva, equipamentos e edifícios destinados a comércio e serviços (Figura 34).

Na Vila Medieval localizam-se alguns equipamentos, estacando-se o conjunto edificado do Castelo e edifícios de carácter religioso, como a Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias.

A Zona Charneira apresenta uma dinâmica urbanística mais reduzida, marcada pelo predomínio da habitação unifamiliar, complementada por anexos, garagens e alguns armazéns (Figura 35).



Rua 1º de Dezembro, 42



Avenida D. Nuno Álvares Pereira, 351

**Figura 34.** Edifícios comerciais no Centro da Cidade (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Beco José Maria das Hortas

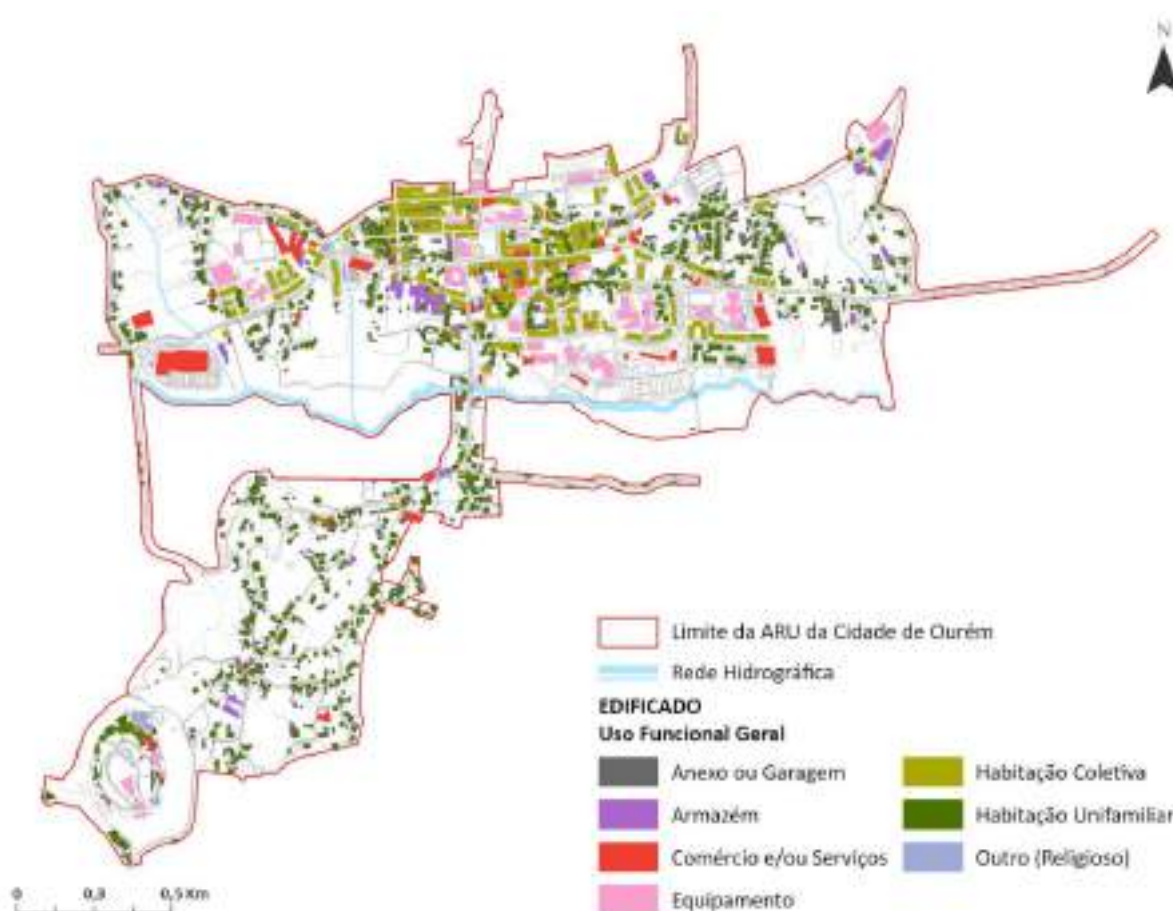


Rua dos Namorados

**Figura 35.** Habitação unifamiliar na Zona Charneira (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A Figura 36 evidencia que o uso habitacional é predominante em todo o território. Contudo, destaca-se o Centro da Cidade como núcleo de maior concentração de habitação coletiva, equipamentos e alguns armazéns, dispersos sobretudo nas vias periféricas, nomeadamente na Rua 5 de Outubro.

Na Zona Charneira e na Vila Medieval verifica-se o predomínio de habitações unifamiliares, embora com padrões distintos de ocupação: mais dispersa na primeira unidade territorial e mais densa na segunda.

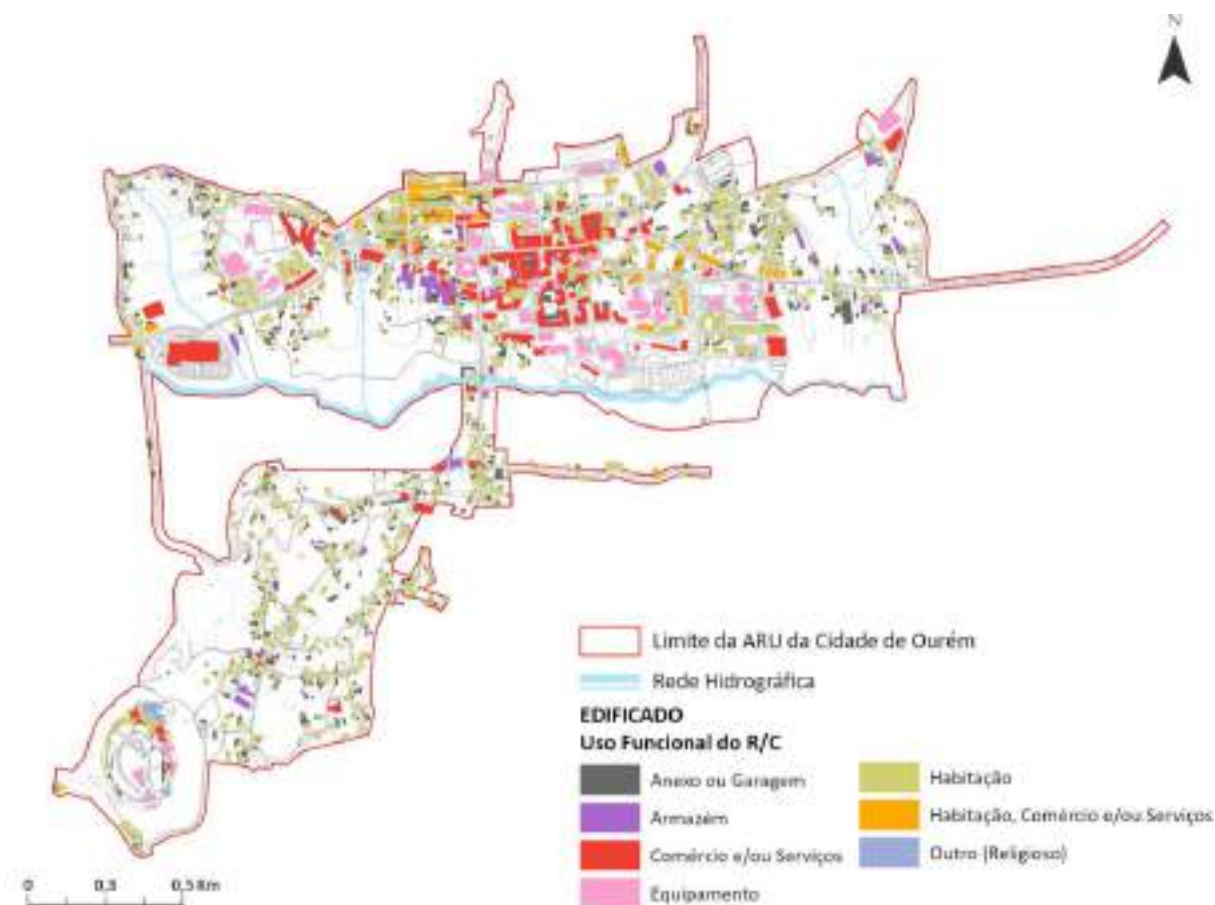


**Figura 36.** Uso funcional geral do edificado  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

A análise funcional do rés-do-chão revela uma relação direta entre edifícios de habitação coletiva e a ocupação do piso térreo por usos diversificados, designadamente comércio e serviços.

Na área da ARU, 37,8% dos pisos térreos são ocupados por habitação e 10,7 % por comércio e serviços (Figura 37).

Os edifícios com rés-do-chão ocupado por comércio e/ou serviços concentram-se no Centro da Cidade, entre a Avenida D. Nuno Álvares Pereira e a Rua Dr. Francisco de Sá Carneiro e nos quarteirões adjacentes (Figura 38). Por sua vez, a Zona Charneira e a Vila Medieval apresentam uma reduzida diversidade funcional ao nível do piso térreo.



**Figura 37.** Uso funcional do rés-do-chão

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)



Rua Dr. Francisco de Sá Carneiro, 74-80, 82, 86



Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira, 34-36

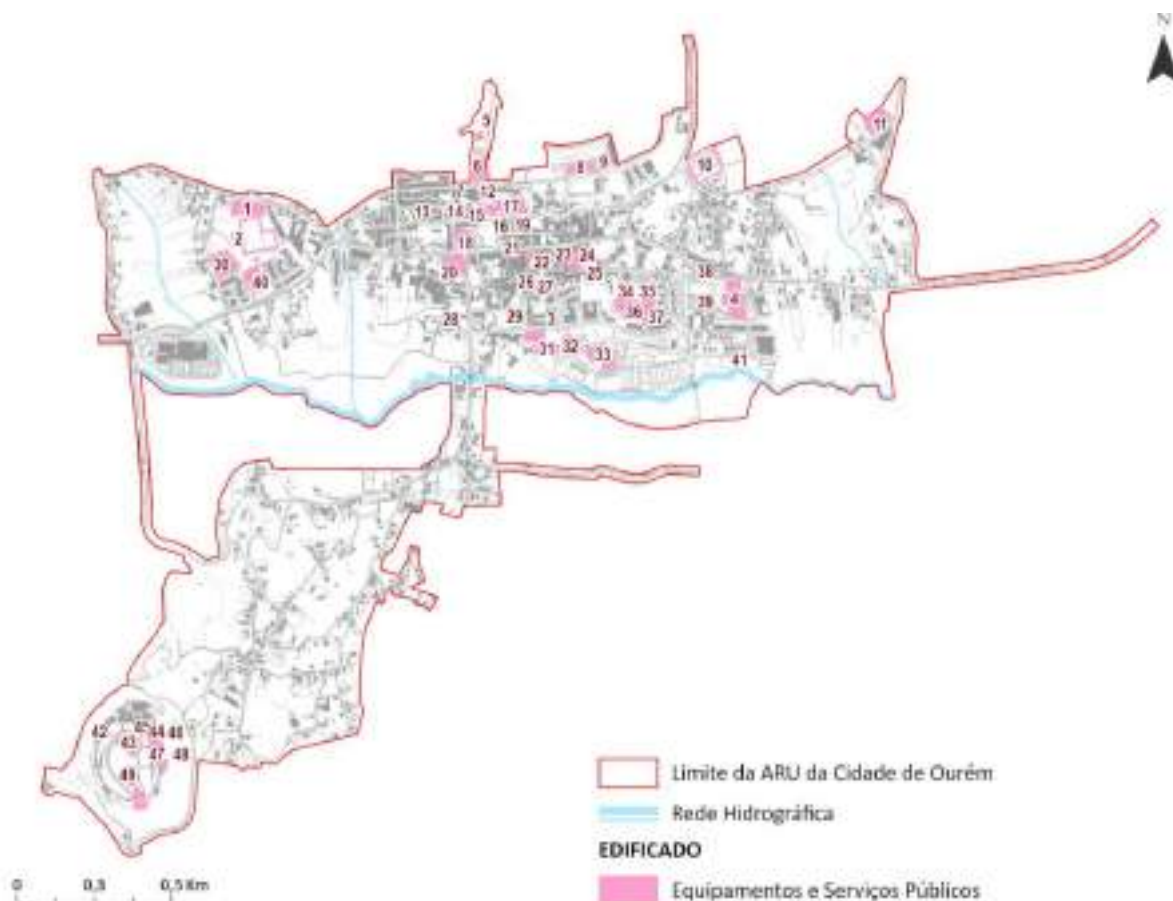
**Figura 38.** Edifícios com comércio no rés-do-chão (exemplos)

(Fonte: levantamento de campo, 2025)

### Equipamentos e serviços públicos

Os equipamentos e serviços públicos constituem elementos estruturantes na promoção da qualidade de vida, assumindo um papel determinante na organização das vivências quotidianas e na polarização funcional do território.

A cidade de Ourém dispõe de uma rede diversificada de equipamentos coletivos e serviços públicos, abrangendo áreas como a ação social, a cultura, o desporto, a educação, a saúde, a segurança pública e a administração. Esta diversidade resulta da conjugação da sua génese histórica com o papel que a cidade desempenha enquanto centro cívico, concentrando os principais usos e funções de interesse público e aqueles que geram maior procura por parte da população (Figura 39 e Tabela 5).



**Figura 39.** Equipamentos e serviços públicos

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

**Tabela 5.** Lista de equipamentos e serviços públicos

(Fontes: levantamento de campo, 2025; CMO, 2025)

|                                                                                                |                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. CIB Saúde                                                                                   | 26. Biblioteca Municipal de Ourém                              |
| 2. Complexo Desportivo da Caridade                                                             | 27. Arquivo Histórico Municipal de Ourém                       |
| 3. Teatro Municipal de Ourém                                                                   | 28. Academia de Música da Banda de Ourém (AMBO)                |
| 4. Agrupamento de Escolas Conde de Ourém.<br>Escola Sede – EB 2,3 D. Afonso IV, Conde de Ourém | 29. Terminal Rodoviário de Ourém                               |
| 5. Centro de Interpretação Ambiental de Ourém<br>(QUERCUS)                                     | 30. Centro Escolar de Ourém Caridade                           |
| 6. Campo Polidesportivo de Ourém                                                               | 31. Complexo das Piscinas de Ourém                             |
| 7. Pavilhão Desportivo da Escola Básica e Secundária<br>de Ourém                               | 32. Esquadra da Polícia de Segurança Pública (PSP) de<br>Ourém |
| 8. Centro de Saúde de Ourém                                                                    | 33. Centro de Exposições de Ourém                              |
| 9. Casa Mortuária de Ourém                                                                     | 34. Centro Escolar de Santa Teresa                             |

|                                                                          |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Cemitério de Ourém                                                   | 35. Associação para a Promoção e Dinamização do Apoio à Família (APDAF)          |
| 11. Centro de Reabilitação e Integração Ouriense (CRIO)                  | 36. Associação para a Promoção e Dinamização do Apoio à Família (APDAF) – Creche |
| 12. Serviço das Finanças de Ourém                                        | 37. Escola Profissional de Ourém                                                 |
| 13. Segurança Social de Ourém - Serviço Local                            | 38. Conservatório de Música de Ourém e Fátima                                    |
| 14. Universidade Sénior Ourém                                            | 39. Pavilhão Desportivo da EB 2,3 D. Afonso IV, Conde de Ourém                   |
| 15. Junta de Freguesia de N. Sra. da Piedade                             | 40. Casa Dr. Alves – Lar de Crianças e Jovens                                    |
| 16. Assembleia Municipal de Ourém                                        | 41. Parque da Cidade (apoio)                                                     |
| 17. Câmara Municipal de Ourém                                            | 42. Sociedade Filarmónica de Ourense                                             |
| 18. Palácio da Justiça - Comarca de Santarém                             | 43. Cemitério de Nossa Senhora das Misericórdias                                 |
| 19. Centro Comunitário de Voluntariado de Ourém                          | 44. Galeria da Vila Medieval                                                     |
| 20. Quartel dos Bombeiros Voluntários de Ourém                           | 45. Fundação Histórico-Cultural Oureana                                          |
| 21. Escola de Música e Artes de Ourém (Ourearte)                         | 46. Antiga Escola Primária da Vila Medieval de Ourém                             |
| 22. Museu Municipal de Ourém - Sede                                      | 47. Fundação Histórico-Cultural Oureana                                          |
| 23. Museu Municipal de Ourém - Núcleo da Casa do Administrador           | 48. Associação Recreativa e de Propaganda de Ourém                               |
| 24. Fundação Dr. Agostinho A. de Almeida - Centro de Dia e Lar de Idosos | 49. Castelo de Ourém                                                             |
| 25. Rede Local de Intervenção Social de Ourém (RLIS)                     |                                                                                  |

A maioria dos equipamentos localiza-se no Centro da Cidade, onde se inserem, entre outros, os equipamentos de natureza administrativa como a Câmara Municipal de Ourém, o Palácio da Justiça, a Esquadra da PSP e os edifícios do Serviço de Finanças, da Segurança Social e da Junta de Freguesia. No Setor Poente situam-se alguns equipamentos de maior dimensão, nomeadamente o Complexo Desportivo da Caridade e Casa Dr. Alves – Lar de Crianças e Jovens (Figura 40).



Câmara Municipal de Ourém (Praça D. Maria II, 1)



Complexo Desportivo da Caridade  
(Rua do Campo de Futebol, 249)

**Figura 40.** Equipamentos no Centro da Cidade (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Contrastando com a diversidade funcional do Centro da Cidade, a Zona Charneira apresenta reduzida presença de equipamentos.

Na Vila Medieval identificam-se oito equipamentos, maioritariamente de carácter cultural, destacando-se a Galeria da Vila Medieval e o edifício da Sociedade Filarmónica Ouriense (Figura 41).



Galeria da Vila Medieval  
(Rua de São José)



Edifício da Sociedade Filarmónica Ouriense  
(Rua de S. João)

**Figura 41.** Equipamentos na Vila Medieval (exemplos)

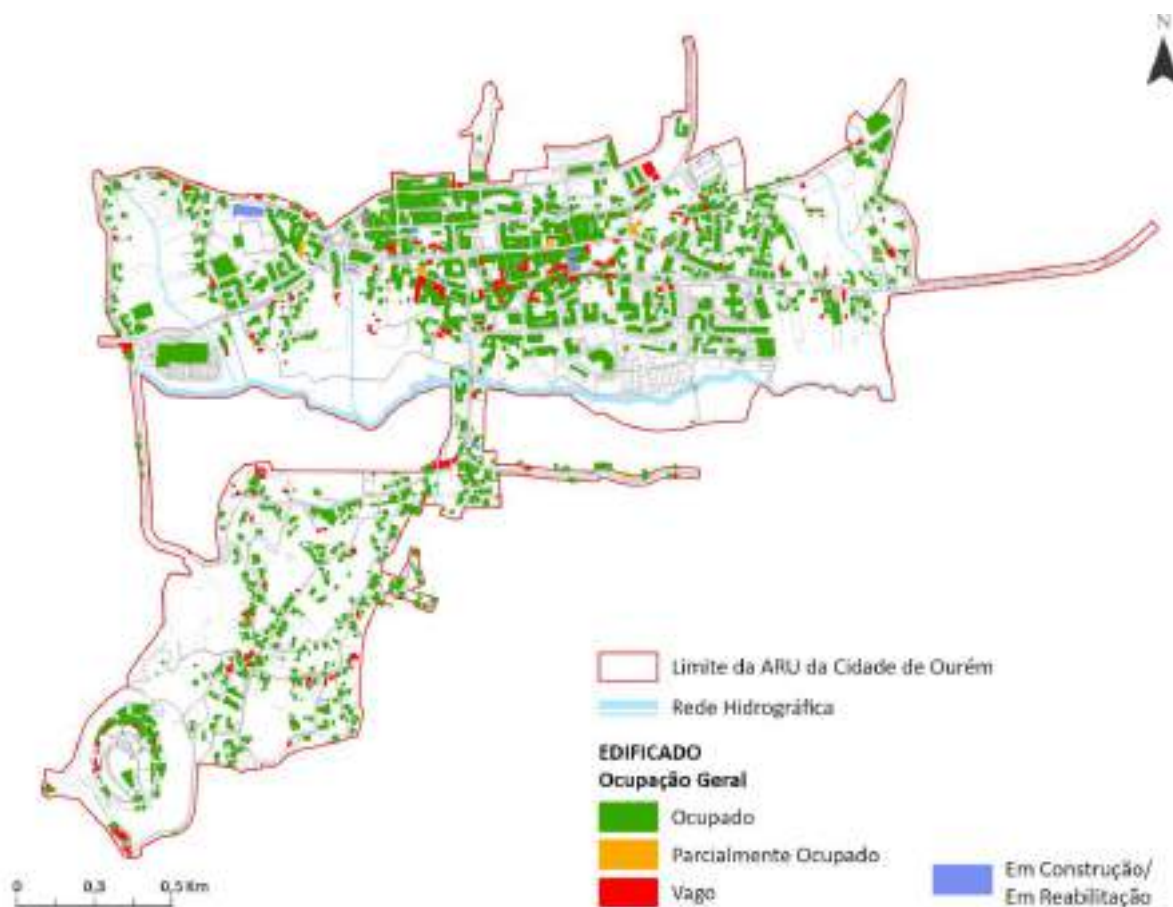
(Fontes: Turismo de Ourém - <https://turismo.ourem.pt/sugestao/posto-de-turismo-galeria-da-vila-medieval-antigo-edificio-da-camara-municipal-de-ourem-e-pelourinho/>; Google Street View®)

## OCUPAÇÃO

A análise da ocupação do edificado, realizada por inspeção visual a partir da via pública, revela uma taxa de ocupação elevada, verificando-se que 87,7% dos edifícios se encontram totalmente ocupados, 11,1% vagos e 0,3% parcialmente ocupados. Uma fração residual (1,0%) não pôde ser aferida devido à existência de obras de requalificação ou de construção em curso, tendo sido considerada como situação sem ocupação registada.

De acordo com a Figura 42, a distribuição espacial destes indicadores evidencia maior concentração de edifícios vagos no Centro da Cidade (Figura 43), onde se localizam igualmente os poucos edifícios parcialmente ocupados identificados na ARU.

Na Zona Charneira, os edifícios vagos apresentam distribuição mais dispersa, surgindo pequenos núcleos pontuais, designadamente nas proximidades do Largo da Cruz e a da Rua do Convento.



**Figura 42.** Ocupação geral do edificado

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)



Rua Tenente Coronel Moreira Lopes, 1



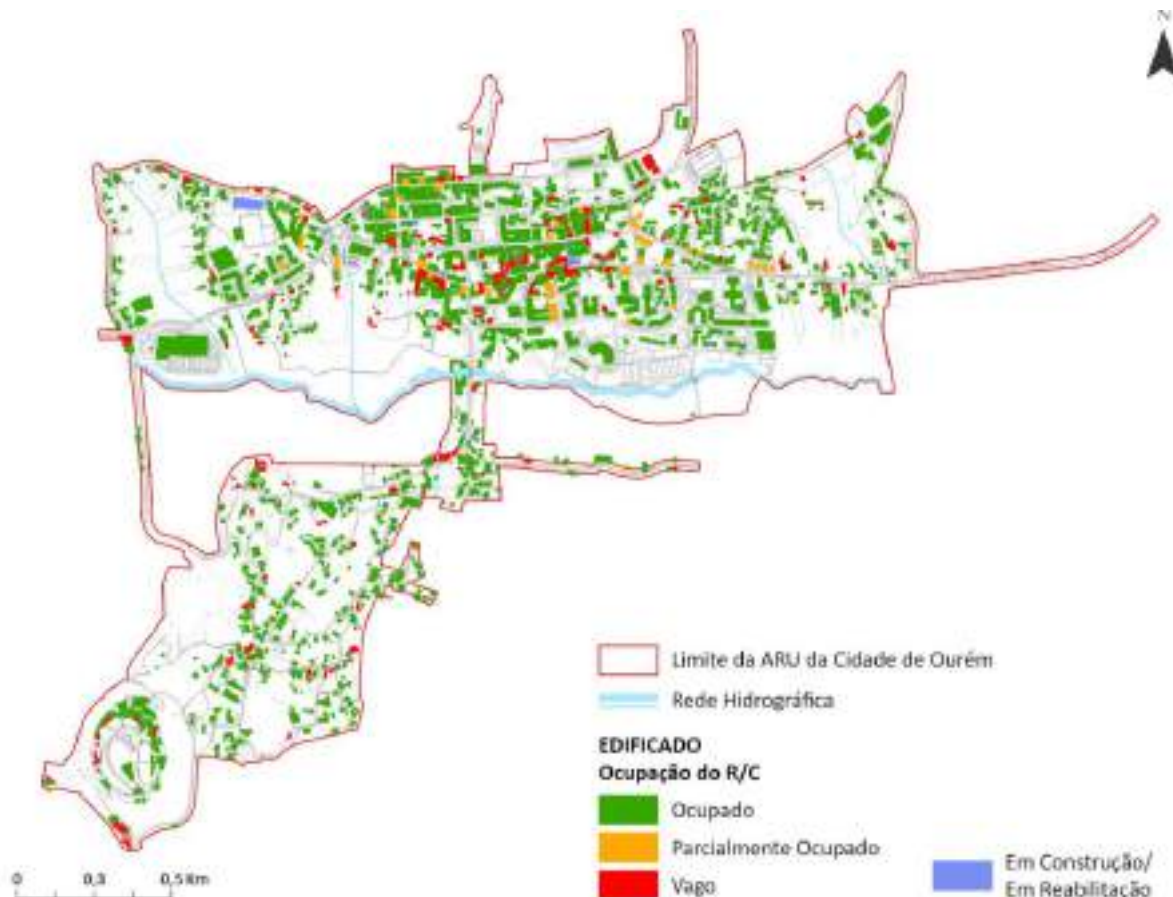
Largo Dr. Vitorino de Carvalho, 4-7

**Figura 43.** Edifícios vagos no Centro da Cidade (exemplos)

(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Relativamente ao rés-do-chão, o padrão de ocupação é semelhante ao observado para o conjunto edificado. Verifica-se que 85,1% dos pisos térreos se encontram ocupados, 12,1% estão vagos, 1,8% parcialmente ocupados e 1,0% em situação de construção ou reabilitação.

Conforme ilustrado na Figura 44, observa-se concentração de pisos térreos vagos ou parcialmente ocupados no Centro da Cidade, com destaque para o eixo constituído pelas ruas 5 de Outubro, Carvalho Araújo e Teófilo Braga, onde se registam maiores situações de desocupação.



**Figura 44.** Ocupação do rés-do-chão

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A avaliação do estado de conservação baseou-se na inspeção visual exterior realizada no âmbito do levantamento de campo, considerando a observação direta das estruturas, fachadas, vãos e coberturas.

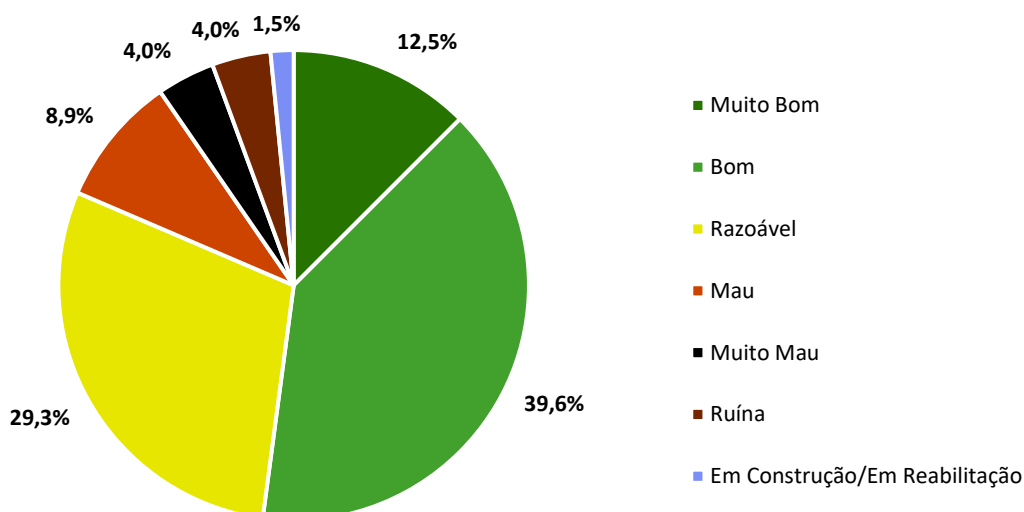
O parque edificado foi classificado em seis categorias principais, diretamente relacionadas com a gravidade das anomalias observadas, tendo por referência o “Método de Avaliação do Estado da Conservação de Imóveis” (MAEC), que visa determinar o estado de conservação de um edifício e a existência de infraestruturas básicas, com as devidas adaptações metodológicas.

Os níveis de conservação considerados são os seguintes:

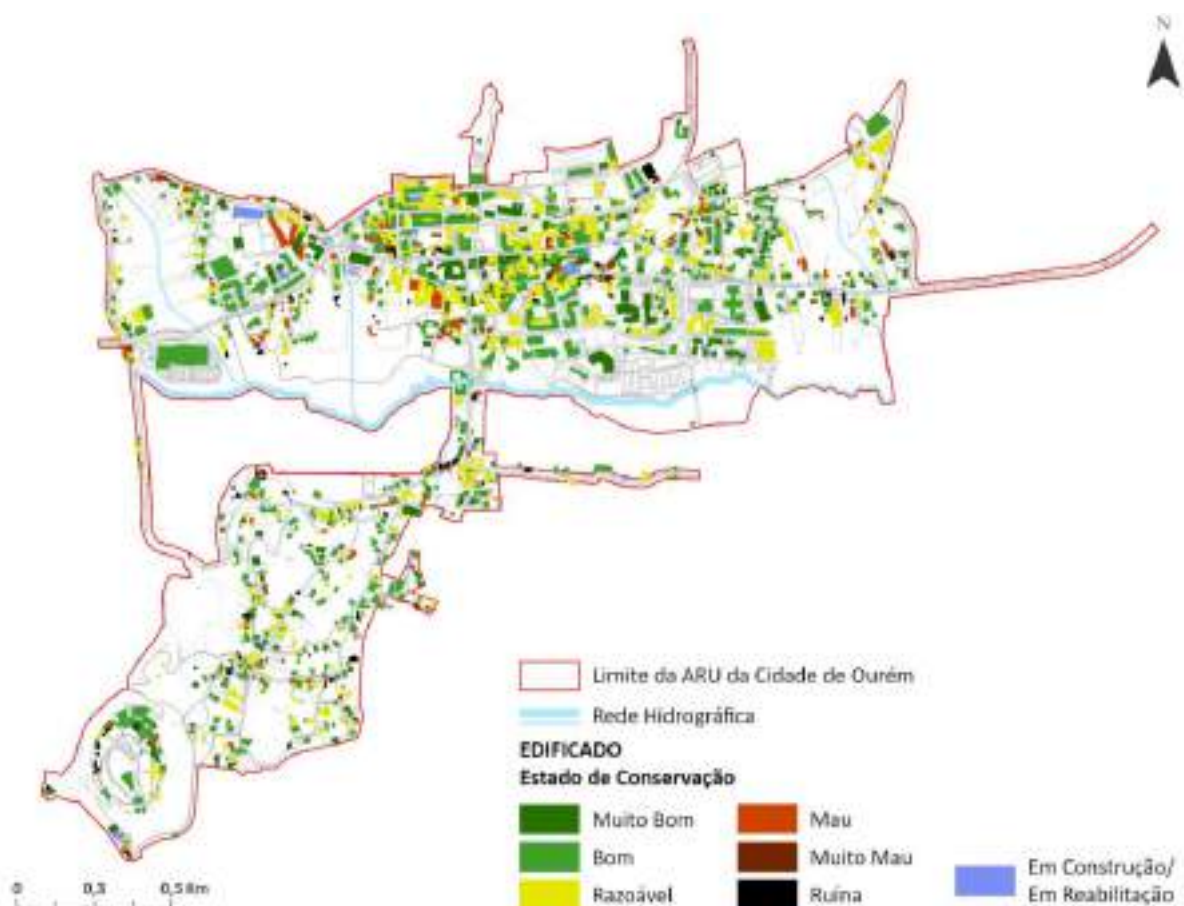
- **Muito Bom:** edifício com ausência de anomalias ou com anomalias pouco significativas;
- **Bom:** edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Razoável:** edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e requerem trabalhos de correção de fácil execução;
- **Mau:** edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de correção fácil execução;
- **Muito Mau:** edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves;
- **Ruína:** edifícios com ausência ou inoperacionalidade de infraestruturas básicas.

A leitura do Gráfico 2 permite constatar que o edificado da ARU da Cidade de Ourém apresenta, maioritariamente um estado conservação Muito Bom ou Bom (total de 52,1%). Considerando os níveis de maior gravidade (Mau, Muito Mau e Ruína), cerca de 16,9% do parque edificado apresenta anomalias graves ou muito graves.

**Gráfico 2.** Proporção do estado de conservação do edificado  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



Por seu turno, a observação da Figura 45 evidencia que os edifícios classificados com estado de conservação Mau ou Muito Mau se situam maioritariamente no Centro da Cidade e nos Setores Nascente e Poente (Figura 46). Por sua vez, as situações de ruína distribuem-se por toda a ARU, destacando-se um pequeno núcleo localizado na Vila Medieval (Figura 47).



**Figura 45.** Estado de conservação geral do edificado  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)



Rua do Ribeirinho, 7



Travessa do Piquete, 5

**Figura 46.** Edifícios em mau e muito mau estado de conservação (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)



Rua Quinta do Feto

**Figura 47.** Edificado em ruína na Vila Medieval  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

## VALOR CULTURAL

Um dos indicadores analisados no âmbito do levantamento de campo foi o valor cultural de cada edifício, avaliado com base na observação das respetivas características exteriores, tendo cada edificação sido classificada de acordo com as seguintes categorias:

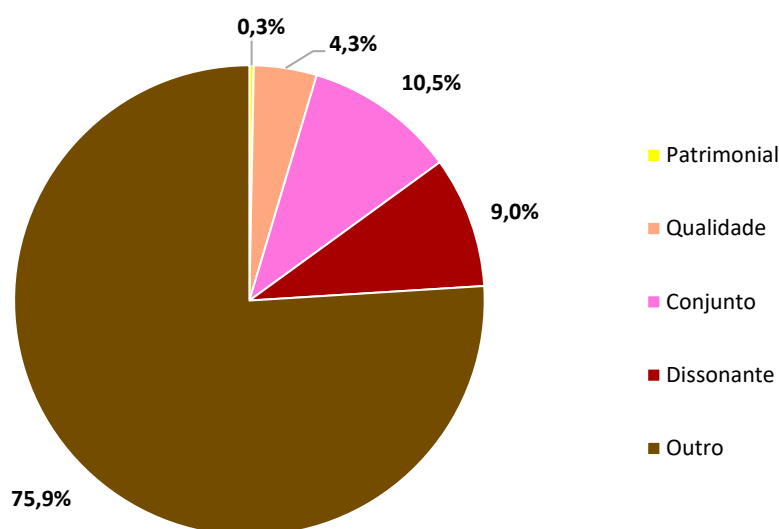
- **Patrimonial:** imóvel inventariado, classificado ou em vias de classificação;
- **Qualidade:** edifício detentor de linguagem arquitetónica ou de elementos construtivos com interesse patrimonial;
- **Conjunto:** edifício com valor cultural enquanto elemento integrante de um conjunto edificado coerente;
- **Dissonante:** edifício sem valor cultural ou arquitetónico relevante e/ou que não se enquadra na envolvente;
- **Outro:** edifício sem valor relevante, isolado ou inserido em conjunto descaracterizado.

Os edifícios classificados como detentores de valor Patrimonial correspondem aos imóveis classificados já identificados no subcapítulo 3.3.2, designadamente o Castelo de Ourém, a Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias e a Casa do Administrador (atual Museu Municipal).

Excluindo anexos e garagens, a observação do Gráfico 3 permite constatar que a categoria mais representativa do parque edificado corresponde a edifícios sem valor cultural relevante. Por sua vez,

os edifícios classificados como de Qualidade assumem uma expressão reduzida, representando 4,3% do total.

**Gráfico 3.** Proporção do valor cultural do edificado  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)

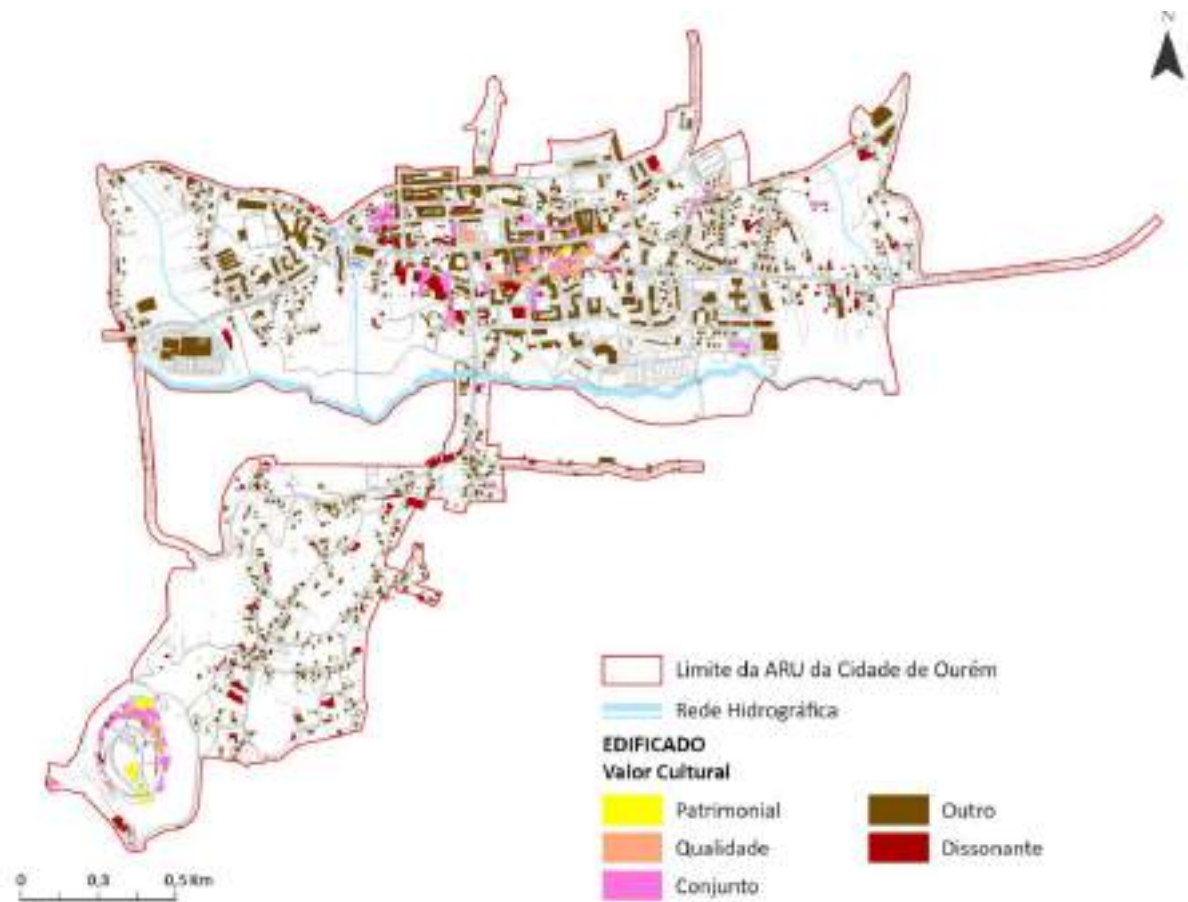


De acordo com a Figura 48, na Zona Charneira identificam-se apenas seis edifícios com valor cultural de Conjunto, localizados na Avenida dos Bombeiros Voluntários, não se registando qualquer edifício classificado como de Qualidade.

Na Vila Medieval, 54,2% dos edifícios apresentam valor cultural de Conjunto, 15,3% correspondem a edifícios de Qualidade e 12,5% são classificados como Dissonantes, localizados sobretudo a sul.

No Centro da Cidade, os edifícios de Qualidade concentram-se ao longo das ruas Teófilo Braga e Carvalho Araújo. O edificado com valor de Conjunto distribui-se maioritariamente nesta área, identificando-se os núcleos correspondentes aos quarteirões envolventes da Rua Bairro 25 de Setembro e ao longo das ruas Nossa Senhora de Fátima e José Honório dos Santos Ribeiro (Figura 49). Os edifícios classificados como Dissonantes distribuem-se por toda a ARU, correspondendo maioritariamente a habitações unifamiliares e armazéns.

Salienta-se, ainda, que a maioria dos edifícios classificados com valor de Conjunto se encontra em estado de conservação Bom ou Muito Bom, embora 27,7% apresentem estados de conservação correspondentes a Mau, Muito Mau ou Ruína. Nestes estados de conservação degradados incluem-se igualmente 17,5% dos edifícios classificados como de Qualidade e 63,9% dos edifícios Dissonantes.



**Figura 48.** Valor cultural do edificado

(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fontes cartográficas: CMO, 2025)



Assembleia Municipal de Ourém  
(Praça do Município, 11)



Rua Bairro 25 de Setembro, 5

**Figura 49.** Edifícios com valor patrimonial de qualidade e de conjunto (exemplos)

(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A Tabela 6 apresenta a síntese dos principais indicadores do edificado apurados com base no levantamento de campo e nos dados censitários.

**Tabela 6.** Principais indicadores caracterizadores do parque edificado da ARU da Cidade de Ourém  
(Fonte dos dados: Censos 2021, INE; levantamento de campo, 2025)

| PARQUE EDIFICADO                       |                  |                      |                        |                               |                    |                                   |                               |
|----------------------------------------|------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| ÉPOCA CONSTRUTIVA <sup>1</sup> (%)     | Antes de 1945    | Entre 1946 e 1980    | Entre 1981 e 2000      | Entre 2001 e 2010             | Entre 2011 e 2021  |                                   |                               |
|                                        | 7,3              | 34,3                 | 38,5                   | 14,4                          | 5,5                |                                   |                               |
| NÚMERO DE PISOS (%) <sup>2</sup>       | 1 piso           | 2 pisos              | 3 pisos                | 4 pisos                       | 5 pisos            | 6 pisos                           | 7 pisos                       |
|                                        | 36,4             | 27,0                 | 10,6                   | 12,6                          | 7,9                | 5,1                               | 0,4                           |
| USO FUNCIONAL GERAL (%) <sup>2</sup>   | Anexo ou Garagem | Armazém              | Comércio e/ou Serviços | Equipamento                   | Habitação Coletiva | Habitação Unifamiliar             | Outro (Religioso)             |
|                                        | 42,2             | 3,0                  | 3,0                    | 2,3                           | 15,4               | 33,7                              | 0,4                           |
| USO FUNCIONAL DO R/C (%) <sup>2</sup>  | Anexo ou Garagem | Armazém              | Comércio e/ou Serviços | Equipamento                   | Habitação          | Habitação, Comércio e/ou Serviços | Outro (Religioso)             |
|                                        | 42,7             | 2,9                  | 10,7                   | 2,1                           | 37,8               | 3,4                               | 0,4                           |
| OCUPAÇÃO GERAL (%) <sup>2</sup>        | Ocupado          | Parcialmente Ocupado | Vago                   | Em Construção/Em Reabilitação |                    |                                   |                               |
|                                        | 87,7             | 0,3                  | 11,1                   | 1,0                           |                    |                                   |                               |
| OCUPAÇÃO DO R/C (%) <sup>2</sup>       | Ocupado          | Parcialmente Ocupado | Vago                   | Em Construção/Em Reabilitação |                    |                                   |                               |
|                                        | 85,1             | 1,8                  | 12,1                   | 1,0                           |                    |                                   |                               |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO (%) <sup>2</sup> | Muito Bom        | Bom                  | Razoável               | Mau                           | Muito Mau          | Ruína                             | Em Construção/Em Reabilitação |
|                                        | 12,5             | 39,6                 | 29,3                   | 8,9                           | 4,0                | 4,0                               | 1,5                           |
| VALOR CULTURAL (%) <sup>2</sup>        | Patrimonial      | Qualidade            | Conjunto               | Dissonante                    | Outro              |                                   |                               |
|                                        | 0,2              | 2,5                  | 6,1                    | 9,7                           | 81,5               |                                   |                               |

**N.º total de edifícios: 2.281**

No Anexo 2 do presente documento apresentam-se, à escala 1:10.000, as seguintes Plantas de Caracterização do Edificado:

- 2.1 Uso Funcional Geral;
- 2.2 Uso Funcional do Rés-do-Chão;
- 2.3 Ocupação Geral;
- 2.4 Ocupação do Rés-do-Chão;
- 2.5 Número de Pisos;
- 2.6 Valor Cultural; e
- 2.7 Estado de Conservação.

<sup>1</sup> Fonte dos dados: Censos 2021, INE.

<sup>2</sup> Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025 (inclui anexos e garagens).

### 3.3.4 Espaço Público

O espaço público constitui a estrutura relacional do tecido urbano, assegurando a articulação entre o edificado, os equipamentos, as áreas verdes e os sistemas de mobilidade. Para além da sua função física, desempenha um papel determinante na vivência quotidiana, na coesão social e na atratividade urbana.

Na ARU da Cidade de Ourém, a configuração do espaço público reflete a evolução histórica da cidade e a sua morfologia territorial, evidenciando contrastes entre os diferentes núcleos já identificados nos capítulos anteriores: Vila Medieval, Centro da Cidade e Zona Charneira.

#### ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

##### Vila Medieval

Na Vila Medieval, a malha compacta e a forte presença patrimonial condicionam a dimensão e a configuração dos espaços públicos. Os espaços de estadia resultam sobretudo de alargamentos viários e largos de pequena escala, articulados com os principais elementos patrimoniais.

O largo envolvente da Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias (Figura 50) constitui um exemplo relevante, assumindo uma função de permanência e suporte a pequenas atividades comerciais associadas à identidade local (pequeno comércio dedicado a produtos locais e tradicionais).

Esta configuração é coerente com a elevada percentagem de edifícios identificados com valor cultural de Conjunto, reforçando a importância da preservação da escala e da ambiência histórica.



**Figura 50.** Largo envolvente da Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias  
(Fonte: Google Street View®)

### Centro da Cidade

O Centro da Cidade concentra o maior número de espaços públicos estruturados e assume o papel de principal centralidade da ARU, em coerência com a maior diversidade funcional, concentração de equipamentos e presença de habitação coletiva.

Destacam-se, entre outros, a Praça da República, a Praceta Professor António de Oliveira, a Praça Mouzinho de Albuquerque, o Largo Professor Egas Moniz, a Praça Doutor Agostinho Albano de Almeida, o Largo Doutor Vitorino de Carvalho e a Praça do Município (Figura 51). Estes espaços funcionam como pontos de encontro e suporte às atividades administrativas, comerciais e de serviços, reforçando a polarização funcional já evidenciada anteriormente.

A Praça do Mercado, localizada a sul, desempenha igualmente um papel estruturante, albergando o Mercado Municipal onde se realiza a feira semanal. A sua recente requalificação (2004) reforça a estratégia de valorização da centralidade urbana (Figura 52).



Praça Doutor Agostinho Albano de Almeida



Largo Doutor Vitorino de Carvalho

**Figura 51.** Exemplos de praças centrais do Centro da Cidade  
(Fonte: Google Street View®)



**Figura 52.** Praça do Mercado  
(Fonte: Google Street View®)

### Zona Charneira

Em contraste com os restantes núcleos, a Zona Charneira apresenta uma reduzida oferta de espaços públicos formalmente estruturados, limitando-se essencialmente a alargamentos viários e pequenos largos. Esta escassez de espaços públicos é coerente com o predomínio de habitação unifamiliar e com a menor densidade edificada anteriormente referidas.

O Largo Doutor Oliveira Santos constitui um dos poucos espaços de permanência identificados (Figura 53).



**Figura 53.** Largo Doutor Oliveira Santos  
(Fonte: Google Street View®)

### ESPAÇOS VERDES

A estrutura verde da ARU apresenta uma organização hierarquizada, articulando espaços de pequena escala na Vila Medieval com grandes áreas verdes estruturantes no Centro da Cidade.

#### Vila Medieval

O Jardim do Castelo (Figura 54) assume uma relevância paisagística e simbólica, funcionando como espaço de contemplação e valorização do património.

A Praça do Pelourinho é também um importante ponto de referência. Embora muito arborizado e com uma vista atrativa sobre o vale da Ribeira de Seiça, apresenta-se pouco atrativo, abrigando apenas o Monumento Nacional de mesmo nome.

Do mesmo modo, o Largo de Santa Teresa de Ourém, marcado pelo seu chafariz central, revela necessidades de qualificação funcional que permitam a sua valorização.

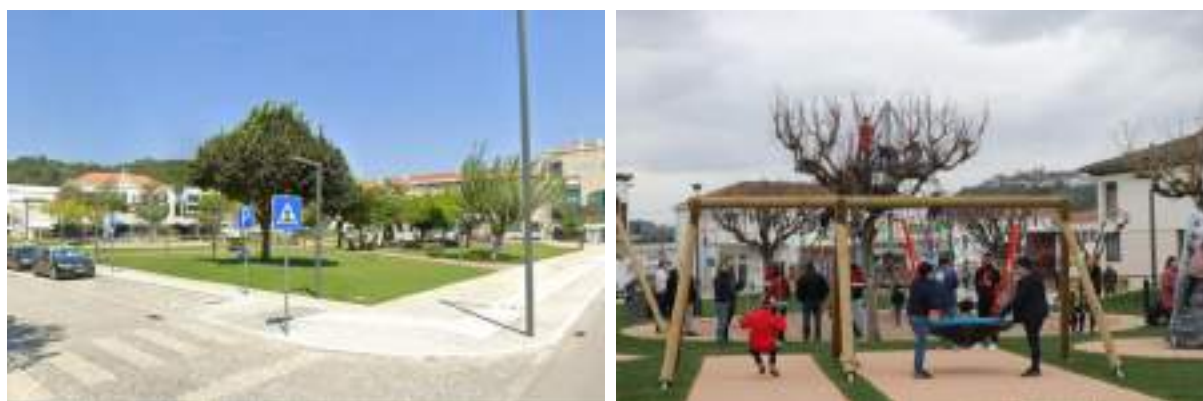


**Figura 54.** Jardim do Castelo  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

### Centro da Cidade

O Jardim Municipal Le Plessis-Trévisé (Figura 55), requalificado em 2022, constitui um espaço verde qualificado de proximidade, integrando zonas de lazer e equipamentos infantis.

Na zona norte, a Mata Municipal, com cerca de 3,5 hectares ocupados essencialmente com carvalhos, pinheiro-bravo, espécies como a oliveira e o cedro do Buçaco, desempenha funções ambientais e recreativas relevantes.



**Figura 55.** Jardim Municipal Plessis Trévisé (Antiga Praça do Comércio)  
(Fontes: Google Street View©; Câmara Municipal de Ourém - <https://www.ourem.pt/inauguracao-da-requalificacao-do-jardim-municipal-le-plessis-trevisé/>)

O Parque da Cidade Dr. António Teixeira (Figura 56) assume-se como o principal espaço verde estruturante da cidade, articulando-se com a Ribeira de Seiça e com o tecido urbano envolvente. a sua dimensão população (cerca de 90.000 m<sup>2</sup> e 800 árvores) e integração estratégica no POU (SUOPG 8) reforçam o seu papel enquanto nova centralidade urbana e elemento de continuidade ecológica.



**Figura 56.** Parque da Cidade Dr. António Teixeira

(Fontes: Turismo Ourém - <https://turismo.ourem.pt/sugestao/parque-dr-antonio-teixeira/>; MedioTejo.net <https://mediotejo.net/ourem-autarquia-investe-350-mil-euros-em-expansao-do-parque-da-cidade/>)

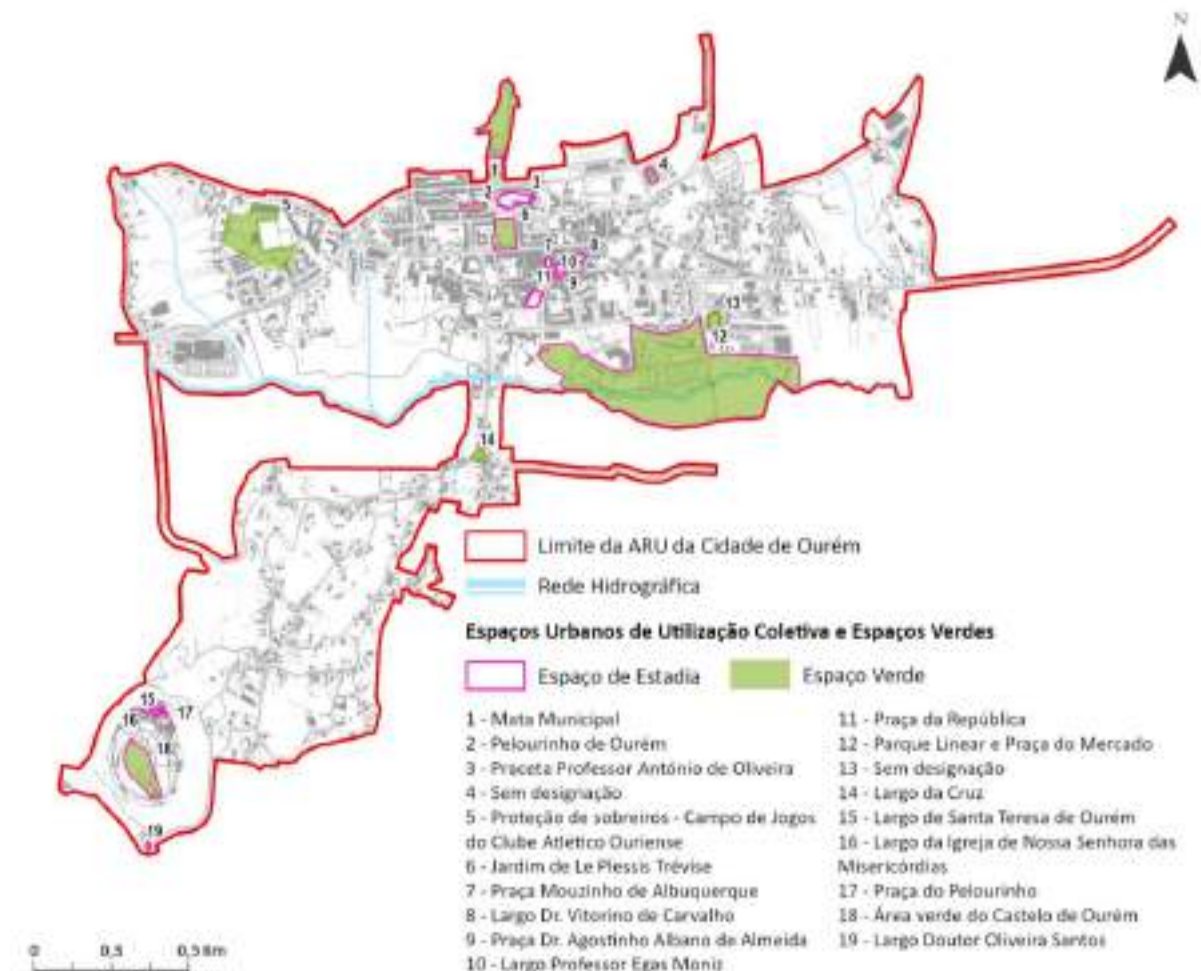
### Zona Charneira

Nesta zona não foram identificados espaços verdes estruturados de utilização coletiva. Contudo, destaca-se a presença de um exemplar arbóreo classificado como Árvore de Interesse Público, um plátano-vulgar (*Platanus hybrida Brot*), localizado no Largo da Cruz (Figura 57).



**Figura 57.** Árvore de Interesse Público, plátano-vulgar (*Platanus hybrida Brot*)  
(Fonte: Google Street View©)

Na Figura 58. apresentam-se os Espaços Públicos com relevância na ARU.



**Figura 58.** Espaços Urbanos de Utilização Coletiva e Espaços Verdes  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025, PUO, 2023)

## ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

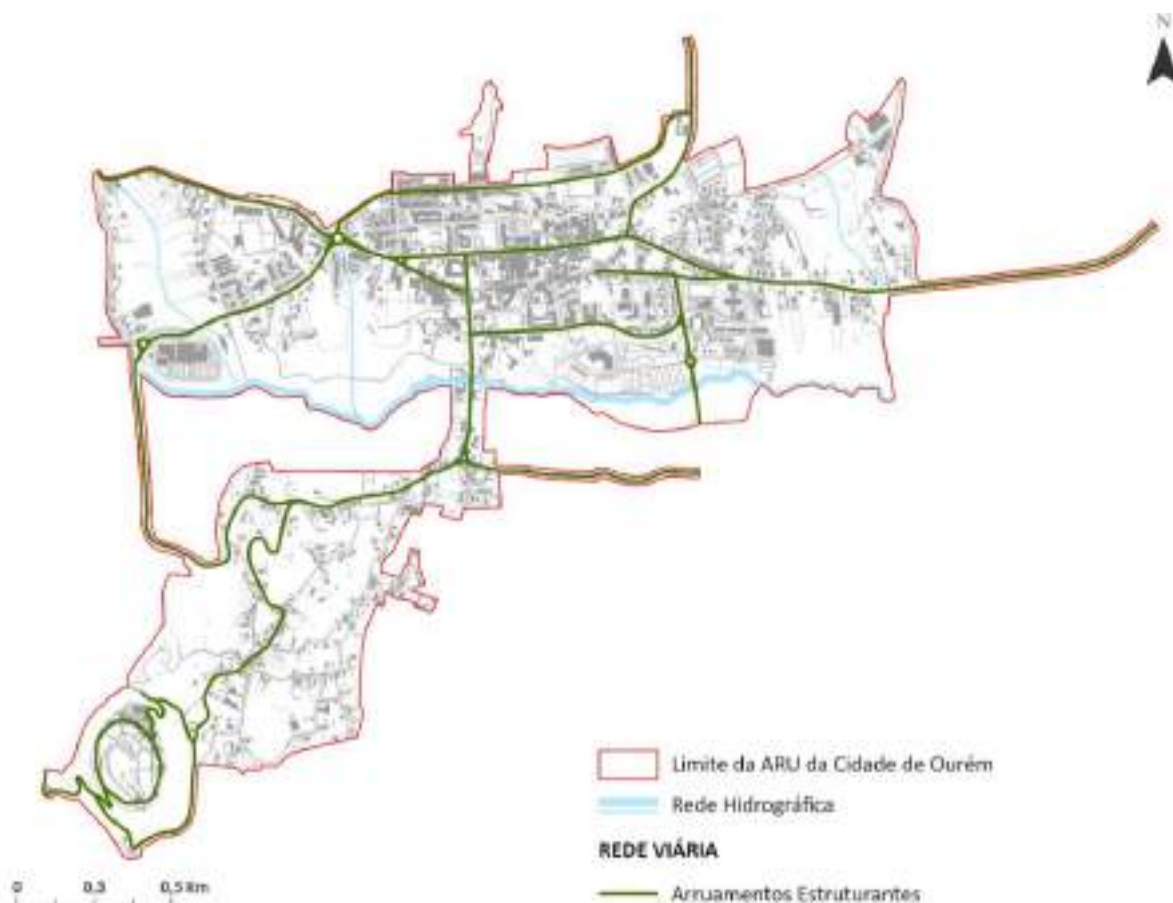
Os espaços de circulação correspondem ao conjunto de ruas, avenidas e caminhos que estruturam a malha urbana. Em parte significativa da ARU, particularmente na Zona Charneira, esses constituem os principais, e por vezes únicos, espaços públicos disponíveis.

O levantamento efetuado na ARU da Cidade de Ourém permitiu identificar características distintas da rede viária nas três principais zonas anteriormente delimitadas:

1. Vila Medieval – arruamentos estreitos e sinuosos, ajustados à morfologia do relevo e à estrutura histórica intramuros;
2. Centro da Cidade – malha predominantemente ortogonal, composta por arruamentos de carácter local e de atravessamento;

3. Zona Charneira – arruamentos maioritariamente de acesso local, com carácter mais rústico, associados a ocupação dispersa.

A Figura 59 apresenta os arruamentos estruturantes da ARU, evidenciando os eixos longitudinais e transversais que asseguram a articulação entre os diversos núcleos da cidade.



**Figura 59.** Arruamentos estruturantes  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025; levantamento de campo, 2025)

A Vila Medieval apresenta rede viária compacta e de reduzida dimensão, com escassos arruamentos estruturantes, destacando-se as ruas de Ourém e da Bela Vista, situadas na cota inferior (Figura 60).

A Rua da Bela Vista encontra-se em razoável estado de conservação e dispõe de passeio de dimensão reduzida. A Rua de Ourém não apresenta passeios formais, existindo apenas diferenciação de pavimento, encontrando-se igualmente em razoável estado de conservação.

Nesta área, a circulação automóvel partilha frequentemente o mesmo espaço com o peão, não existindo separação formal entre zonas pedonais e faixa de rodagem. Esta configuração, coerente com o carácter histórico e com o reduzido volume de tráfego, não compromete de forma significativa a segurança pedonal.



Rua da Bela Vista



Rua de Ourém

**Figura 60.** Arruamentos na Vila Medieval (exemplos)  
(Fonte: Google Street View®)

O Centro da Cidade caracteriza-se por uma malha urbana compacta, composta por quarteirões de traçado predominantemente ortogonal, maioritariamente quadrangulares ou retangulares. As situações de maior abertura espacial são pouco frequentes, sobretudo no núcleo mais antigo e central.

Neste contexto, o automóvel assume uma presença dominante no espaço público, condicionando a fruição pedonal e os espaços de estadia, em coerência com os constrangimentos identificados anteriormente ao nível do uso funcional e da mobilidade.

Entre os eixos estruturantes destaca-se a Avenida D. Nuno Álvares Pereira, que, em conjunto com a Rua Dionísio Oliveira Reis, a Rua Dr. Joaquim Francisco Alves e a Estrada Nacional 113, atravessa a cidade no sentido nascente-poente, estabelecendo uma separação funcional entre o setor norte e o setor sul da área central (Figura 61).

No mesmo alinhamento incluem-se a Estrada da Caridade, a Rua do Ribeirinho, a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira, a Rua Dr. António Justiniano da Luz Preto e a Rua 5 de Outubro, reforçando o eixo longitudinal de atravessamento.



**Figura 61.** Diferentes troços da Avenida D. Nuno Álvares Pereira  
(Fonte: Google Street View®)

No sentido transversal, a Avenida dos Bombeiros Voluntários assume um papel relevante na ligação ao setor central e sul da cidade. Embora vocacionada para o tráfego motorizado, apresenta um perfil mais desafogado e uma maior qualidade de percurso, incluindo um troço já requalificado. As ligações complementares a este setor são asseguradas pela Estrada do Carregal, a nascente, e pela Rua dos Namorados, a poente, ambas desenvolvidas ao longo do vale da Ribeira de Seiça e assumindo um carácter de atravessamento marcadamente rural. (Figura 62).



**Figura 62.** Rua dos Namorados (à esquerda) e Estrada do Carregal (à direita)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A sul, outro eixo estruturante é constituído pela Rua Dr. Francisco Sá Carneiro e pela Rua Dr. Neves Eliseu, que funcionam de forma sequencial e facilitam a deslocação no sentido nascente a partir da Avenida dos Bombeiros Voluntários. A Rua Dr. Francisco Sá Carneiro destaca-se como uma das artérias de maior procura, tendo sido claramente concebida para o tráfego automóvel, apresentando troços onde a circulação pedonal se revela particularmente condicionada (Figura 63).



**Figura 63.** Rua Dr. Neves Eliseu (à esquerda) e Rua Dr. Francisco Sá Carneiro (à direita)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A Zona Charneira apresenta vias de circulação de carácter maioritariamente local e com características mais rústicas, garantindo o acesso a habitações unifamiliares e permanecendo, em vários troços, em terra batida.

Com um traçado orgânico e sinuoso, a Rua D. Afonso IV Conde de Ourém constitui o eixo estruturante desta área, estabelecendo a ligação entre a Vila Medieval e o Centro da Cidade (Figura 64).



**Figura 64.** Rua D. Afonso IV Conde de Ourém  
 (Fonte: levantamento de campo, 2025 e Google Street View®)

O levantamento de campo permitiu identificar problemas que condicionam o funcionamento adequado da rede viária, tendo sido identificados os seguintes problemas:

- A. Pavimento da faixa de rodagem degradado;
- B. Domínio do automóvel, em detrimento do peão;
- C. Ausência de passeio destinado ao peão;
- D. Passeio subdimensionado, com uma largura útil inferior a 1,20 m;
- E. Perfil do arruamento muito reduzido, não apto para a circulação do automóvel;
- F. Estacionamento indevido.

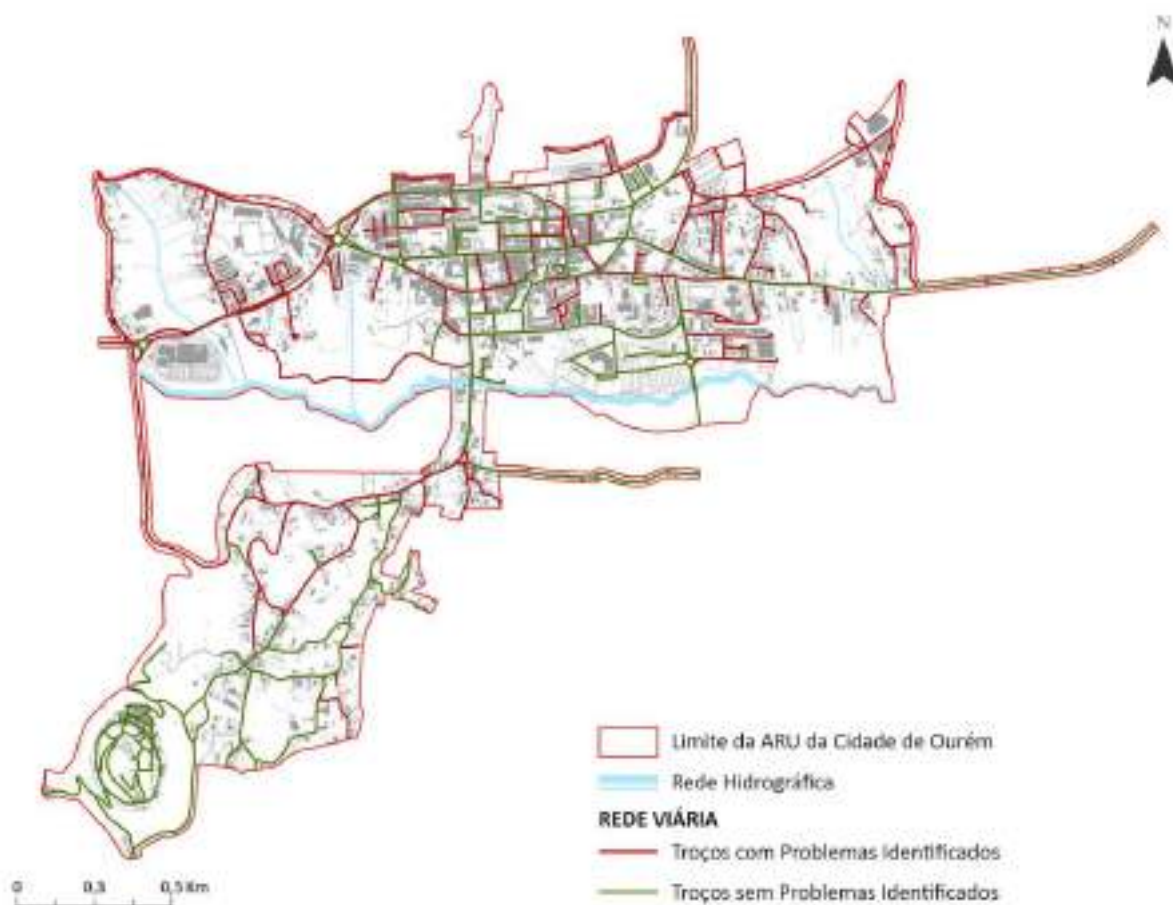
Para cada troço de arruamento foram registados todos os problemas identificados, podendo um mesmo troço apresentar uma combinação de ocorrências. A Tabela 7 apresenta os tipos de problemas identificados nos troços da rede viária da ARU, tendo sido agregados os problemas relacionados com o domínio do automóvel e a ausência e/ou subdimensionamento de passeios (tipos B, C e D).

Em menos de metade dos troços (115) não foram identificados problemas, correspondendo a 47,1% do total. Tal não significa, contudo, ausência de necessidades de requalificação por inadequação.

**Tabela 7.** Combinação dos problemas identificados nos troços de rede viária  
 (Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)

| TIPO     | COMBINAÇÃO DOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS | TROÇOS (n.º) | TIPO    | COMBINAÇÃO DOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS | TROÇOS (n.º) |
|----------|----------------------------------------|--------------|---------|----------------------------------------|--------------|
| Sem tipo | Sem problemas identificados.           | 115          | Tipo 7  | A; F                                   | 4            |
| Tipo 1   | A                                      | 22           | Tipo 8  | B; C; D                                | 26           |
| Tipo 2   | A; B; C; D                             | 15           | Tipo 9  | B; C; D; E                             | 6            |
| Tipo 3   | A; B; C; D; E                          | 11           | Tipo 10 | B; C; D; F                             | 18           |
| Tipo 4   | A; B; C; D; E; F                       | 1            | Tipo 11 | E                                      | 1            |
| Tipo 5   | A; B; C; D; F                          | 12           | Tipo 12 | F                                      | 11           |
| Tipo 6   | A; E                                   | 2            |         |                                        |              |
|          |                                        |              |         |                                        | <b>TOTAL</b> |
|          |                                        |              |         |                                        | <b>244</b>   |

Entre os problemas identificados, destacam-se os relacionados com a mobilidade pedonal, tendo sido identificados 105 troços com situações de domínio do automóvel em detrimento do peão, ausência e/ou subdimensionamento de passeios ou estacionamento indevido (problemas do tipo B, C, D e F). Esse valor evidencia desafios significativos na coexistência entre circulação automóvel e pedonal no interior da ARU. A Figura 65 apresenta a expressão territorial dos troços da rede viária da ARU da Cidade de Ourém sem e com algum tipo de problema identificado.



**Figura 65.** Problemas identificados na rede viária  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)

Na Vila Medieval, apenas dois arruamentos apresentam problemas, nomeadamente a Rua da Quinta do Feto e a Rua Vale Vinte Mouros, nas quais o pavimento da faixa de rodagem se encontra degradado (Figura 66).

Nesta área, a circulação automóvel partilha o mesmo espaço com o peão, não existindo, de forma geral, uma separação entre zonas pedonais e zonas destinadas ao tráfego motorizado, uma vez que passeios, praças e arruamentos se desenvolvem ao mesmo nível. Esta solução favorece a continuidade

do espaço público e não compromete a segurança pedonal, atendendo ao reduzido volume de veículos que aí circulam. Os espaços destinados ao estacionamento automóvel são escassos, destacando-se o parque localizado junto ao Castelo e a área envolvente à Igreja de Nossa Senhora das Misericórdias.



Rua Quinta do Feto



Rua Vale Vinte Mouros

**Figura 66.** Arruamentos com problemas identificados na Vila Medieval (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

No Centro da Cidade, vários arruamentos evidenciam um estado de degradação do pavimento da faixa de rodagem, como se observa na Rua Casa da Criança e na Rua 25 de Abril. Esta situação resulta, por um lado, da sobrecarga associada à circulação de veículos motorizados, que provoca ruturas por fadiga do pavimento e, por outro, da abertura de valas para a instalação de redes de infraestruturas, cujas repavimentações subsequentes tendem a apresentar cedências visíveis, como na Rua Dr. Barjona de Freitas e na Rua da Olaria (Figura 67).



Rua Dr. Barjona de Freitas



Rua da Olaria

**Figura 67.** Arruamentos com o pavimento da faixa de rodagem degradado no Centro da Cidade (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Como já mencionado, os constrangimentos na deslocação dos peões são muito frequentes no Centro da Cidade. Várias vias apresentam um domínio do automóvel e a ausência ou o subdimensionamento de passeios. Parte deste cenário justifica-se pelo facto de, ao longo de várias décadas, muitos arruamentos da cidade terem sido desenhados tendo como prioridade o automóvel, procurando garantir a fluidez do tráfego e facilitar o estacionamento. Esta opção condicionou a configuração dos

quarteirões e resulta, atualmente, em arruamentos de atravessamento onde a circulação automóvel é dominante e o peão assume um papel secundário (Figura 68).



Rua Dr. Silva Neves



Praceta Francisco de Matos Antunes Paisana

**Figura 68.** Arruamentos com problemas nos passeios no Centro da Cidade (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Em diversos troços, foram observados constrangimentos nos passeios, o que obriga os peões a circular na faixa de rodagem.

A esta limitação acresce a implantação de mobiliário urbano nos passeios, nomeadamente papelerias, postes de iluminação pública e sinalização, que diminui ainda mais o espaço disponível para circulação pedonal, situação observável na Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira e na Rua Comandante Joaquim da Silva. Em alguns arruamentos, o passeio acaba por desaparecer em troços significativos, como se verifica na Rua Dr. João Silva Neves de Sousa Alvim, agravando as dificuldades de circulação pedonal em segurança (Figura 69).



Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira



Rua Dr. João Silva Neves de Sousa Alvim

**Figura 69.** Arruamentos com problemas nos passeios no Centro da Cidade (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Para além dos problemas apontados, verificam-se também diversas situações de estacionamento indevido, sobretudo nas zonas mais centrais da cidade, onde os veículos são frequentemente

colocados sobre os passeios, em lugares proibidos ou em arruamentos de perfil muito reduzido, dificultando a circulação dos restantes automóveis.

Estas ocorrências foram identificadas, a título de exemplo, na Rua Dr. António José de Almeida e na Rua 25 de Abril como se ilustra na Figura 70.



Rua Dr. António José de Almeida



Rua 25 de Abril

**Figura 70.** Arruamentos com estacionamento indevido (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Por fim, a Zona Charneira caracteriza-se por uma ocupação mais dispersa e pelo predomínio do uso residencial. Neste contexto, os arruamentos assumem maioritariamente funções de atravessamento ou de acesso local, com primazia para a circulação automóvel. Desta forma, a inexistência generalizada de passeios não constitui um problema determinante, atendendo ao carácter das vias. O problema mais relevante passa a ser a degradação do pavimento dos arruamentos, causada muitas vezes pela falta de manutenção, pela ausência de valetas ou pela sua obstrução por lixo.

Nesta zona, o pavimento degradado foi identificado em arruamentos de maior expressão à escala urbana, como na Rua dos Namorados e na Rua D. Afonso IV Conde de Ourém (Figura 71), e em vias de carácter local, como na Rua de Fonte Pavão ou na Rua da Loureira, por exemplo.



Rua dos Namorados

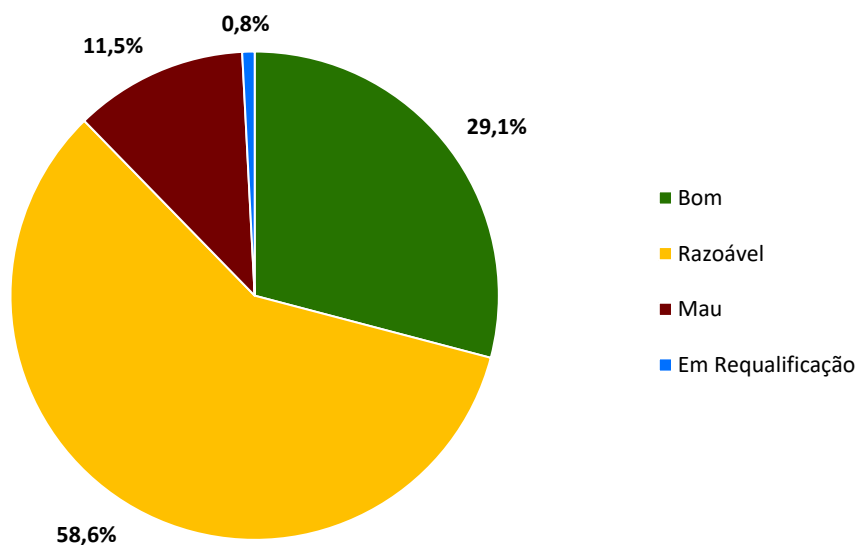


Rua Dom Afonso IV Conde de Ourém

**Figura 71.** Arruamentos com o pavimento da faixa de rodagem degradado (exemplos)  
(Fonte: levantamento de campo, 2025)

Relativamente ao estado de conservação dos arruamentos, dos 244 troços de via analisados em levantamento de campo, observa-se que a maioria (58,6%) se encontra em razoável estado de conservação. 28 troços (11,5%) encontram-se em mau estado de conservação e apenas dois em requalificação (Gráfico 4).

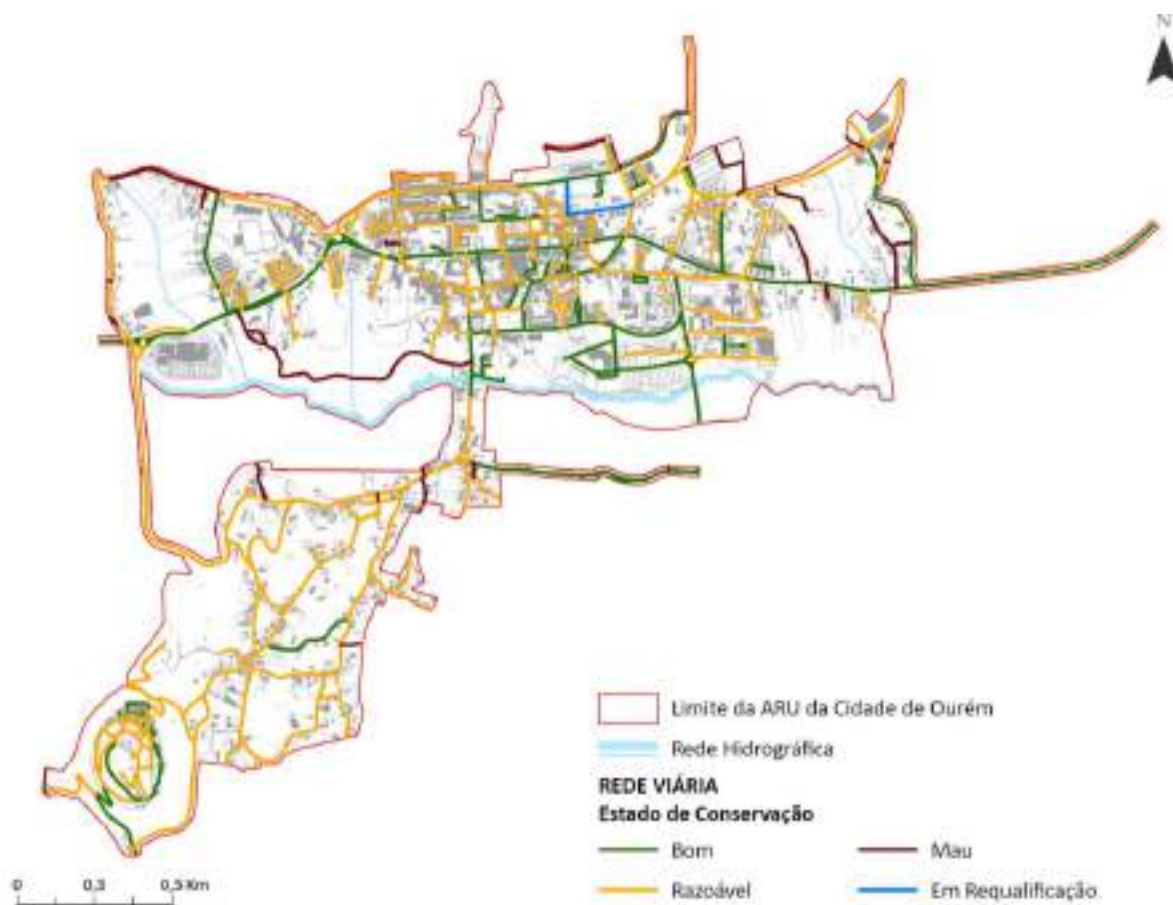
**Gráfico 4.** Proporção do estado de conservação da rede viária  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025)



Conforme se observa na Figura 72, a maioria dos arruamentos em bom estado de conservação está localizada no Centro da Cidade, com destaque para a Avenida D. Nuno Álvares Pereira, a Rua Dr. Francisco de Sá Carneiro e a Estrada do Carregal. Nessa mesma zona, a norte, encontram-se as duas vias em requalificação: a Rua da Castela e uma nova via em obra, atualmente sem designação.

As vias em mau estado de conservação podem ser encontradas em toda a ARU, com maior incidência nos Setores Nascente e Poente.

Na Vila Medieval, apenas a Rua Quinta do Feto se encontra neste estado, enquanto na Zona Charneira a maioria dos troços em mau estado corresponde a caminhos e arruamentos de pequena dimensão de carácter local, incluindo a Travessa Estevão, a Rua da Ladeira e o Beco José Maria das Hortas (Figura 73).



**Figura 72.** Estado de conservação da rede viária  
(Fonte dos dados: levantamento de campo, 2025. Fonte cartográfica: CMO, 2025)



Rua Quinta do Feto



Travessa Estevão

**Figura 73.** Arruamentos em mau estado de conservação na Vila Medieval e na Zona Charneira (exemplos)  
(Fontes: levantamento de campo, 2025 e Google Street View®)

No Centro da Cidade identificam-se 20 troços em mau estado de conservação, dos quais oito correspondem a caminhos sem designação e de reduzida expressão. Para além destes, observam-se vias com maior expressão urbana em condições deficientes, nomeadamente a Estrada da Caridade e a Rua Centro de Saúde, situadas no limite norte da ARU, a Rua Capitão Salgueiro Maia, a nascente, e a Travessa do Piquete, de localização mais central (Figura 74).



Rua Capitão Salgueiro Maia



Travessa do Piquete

**Figura 74.** Arruamentos em mau estado de conservação no Centro da Cidade (exemplos)

(Fonte: levantamento de campo, 2025)

A Tabela 8 sintetiza os principais indicadores da rede viária, resultantes do levantamento de campo.

**Tabela 8.** Principais indicadores caracterizadores da rede viária da ARU da Cidade de Ourém

(Fonte: levantamento de campo, 2025)

| REDE VIÁRIA                 |                                                                                 |          |      |                                                                    |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|------|--------------------------------------------------------------------|--|
| PROBLEMAS IDENTIFICADOS (%) | A. Pavimento da faixa de rodagem degradado                                      |          |      | B. Domínio do automóvel, em detrimento do peão                     |  |
|                             | 27,5                                                                            |          |      | 19,7                                                               |  |
|                             | C. Ausência de passeio destinado ao peão                                        |          |      | D. Passeio subdimensionado, com uma largura útil inferior a 1,20 m |  |
|                             | 18,0                                                                            |          |      | 17,6                                                               |  |
|                             | E. Perfil do arruamento muito reduzido, não apto para a circulação do automóvel |          |      | F. Estacionamento indevido                                         |  |
|                             | 8,6                                                                             |          |      | 18,9                                                               |  |
|                             | Sem problemas                                                                   |          |      |                                                                    |  |
|                             | 47,1                                                                            |          |      |                                                                    |  |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO (%)   | Bom                                                                             | Razoável | Mau  | Em requalificação                                                  |  |
|                             | 29,1                                                                            | 58,6     | 11,5 | 0,8                                                                |  |

N.º total de troços: 244

No Anexo 3 do presente documento apresentam-se, à escala 1:10.000, as seguintes Plantas de Caracterização da Rede Viária:

3.1 Problemas Identificados; e

3.2 Estado de Conservação.

### 3.4 ANÁLISE SOCIOECONÓMICA

No presente subcapítulo sintetizam-se as principais características da ARU da Cidade de Ourém no que respeita à estrutura e dinâmica populacional, à habitação, à rede de equipamentos e serviços públicos e aos setores económicos. Esta síntese resulta, em grande parte, da análise da informação estatística oficial proveniente do Instituto Nacional de Estatística (INE), possibilitando uma leitura territorial à escala da subsecção estatística (Censos 2011 e 2021).

#### 3.4.1 População

De acordo com os Censos 2011, a ARU da cidade de Ourém registava 5.107 residentes, correspondendo a 42,9 % da população das freguesias de Nossa Senhora da Piedade e de Nossa Senhora das Misericórdias e a 11,5 % da população total do concelho. Apesar de representar apenas 4,7 % da área conjunta destas duas freguesias, a ARU concentrava uma parcela muito significativa da sua população, evidenciando uma elevada intensidade de ocupação urbana.

Em 2021, a população residente na ARU ascendia a 5.107 habitantes, traduzindo um crescimento de 3,7% face a 2011 (Tabela 9). Este comportamento demográfico contrasta com a evolução registada nas freguesias (-3,2%) e no concelho de Ourém (-3,0%) no mesmo período, sugerindo uma tendência de reforço da centralidade urbana e de consolidação residencial no interior da área urbana delimitada.

**Tabela 9.** Indicadores demográficos - ARU, Freguesias e Concelho  
(Fonte dos dados: Censos 2011 e 2021, INE)

| INDICADOR                                    | ARU                | FREGUESIAS  | OURÉM       |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| População Residente 2011 (n.º)               | 4.923              | 14.294      | 45.932      |
| População Residente 2021 (n.º)               | 5.107              | 11.905      | 44.538      |
| Varição da População Residente 2011-2021 (%) | <b>3,7</b>         | <b>-3,2</b> | <b>-3,0</b> |
| Índice de Dependência de Idosos (2011)       | 26                 | 27          | 35          |
| Índice de Dependência de Idosos (2021)       | 26                 | 36          | 44          |
| Índice de Envelhecimento (2011)              | 96                 | 105         | 152         |
| Índice de Envelhecimento (2021)              | 110                | 173         | 222         |
| Agregados domésticos privados 2011 (n.º)     | 1.885 <sup>3</sup> | 4.511       | 16.993      |

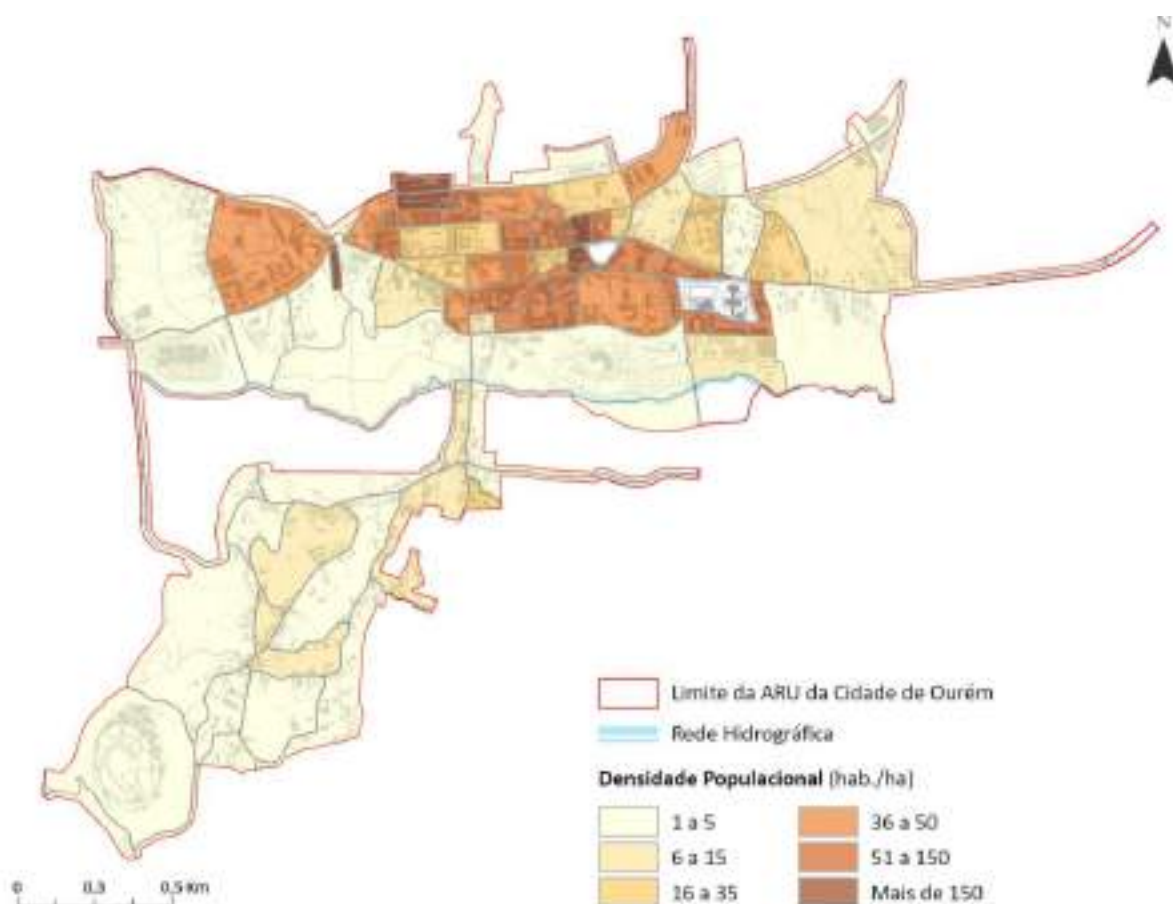
<sup>3</sup> O valor indicado corresponde ao total de famílias clássicas dos Censos 2011, uma vez que a BGRI não disponibiliza informação que permita calcular o número de agregados domésticos privados para esse ano. Com os Censos 2021, o INE adotou novas definições e critérios de classificação, impossibilitando a comparação direta entre ambos os períodos.

**Agregado doméstico privado:** Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar.

**Famílias clássicas:** Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento.

| INDICADOR                                                      | ARU   | FREGUESIAS | OURÉM      |
|----------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Agregados domésticos privados 2021 (n.º)                       | 2.126 | 4.703      | 17.301     |
| <b>Varição dos Agregados domésticos privados 2011-2021 (%)</b> | --    | <b>4,3</b> | <b>1,8</b> |
| População sem nível de ensino (2021) (%)                       | --    | 6,8        | 7,4        |
| População com o ensino básico – 1º, 2º e 3º CEB (2021) (%)     | --    | 52,0       | 47,0       |
| População com ensino Secundário (2021) (%)                     | --    | 23,4       | 19,1       |
| População com ensino superior (2021) (%)                       | --    | 16,5       | 13,3       |

A densidade média da ARU é de 17,9 habitantes por hectare. Todavia, a distribuição espacial revela fortes assimetrias internas. Conforme ilustrado na Figura 75, o Centro da Cidade apresenta as maiores concentrações populacionais, com valores entre 150 e 375 habitantes por hectare, refletindo a presença de habitação coletiva e maior compacidade edificatória. Em contraste, a Zona Charneira e a Vila Medieval registam densidades mais reduzidas, particularmente nas áreas mais afastadas dos principais eixos estruturantes.



**Figura 75.** Densidade populacional na ARU da Cidade de Ourém  
(Fonte dos dados: Censos 2021, INE. Fonte cartográfica: CMO,2025)

Conforme é possível observar na Tabela 9, em 2021, a população com 65 ou mais anos representava 17,2% do total residente na ARU, correspondendo a um índice de envelhecimento de 110. Este valor, embora indicativo do envelhecimento demográfico, é inferior ao registado nas freguesias (173) e significativamente abaixo do valor concelhio (222), evidenciando um perfil etário relativamente mais equilibrado no contexto territorial envolvente.

A população em idade ativa (15-64 anos) representava 67,2% dos residentes, enquanto a população jovem (menos de 15 anos) correspondia a 15,6%, o que reforça a ideia de uma estrutura demográfica menos envelhecida comparativamente às restantes escalas territoriais.

O índice de dependência de idosos manteve-se estável na ARU (26 em 2011 e 2021), contrastando com o aumento expressivo nas freguesias (de 27 para 26) e no concelho (de 35 para 44), confirmando a maior pressão demográfica associada ao envelhecimento fora do perímetro da ARU.

No que respeita aos agregados domésticos privados, a ARU registou um aumento de 1.885 agregados em 2011 para 2.126 em 2021, acompanhando a evolução positiva da população residente. Nas freguesias verificou-se um crescimento de 4,3% e no concelho de 1,8%. Esta evolução sugere uma consolidação da função habitacional na ARU, podendo estar associada a processos de reocupação, substituição geracional ou redistribuição interna da população no concelho.

Entre 2011 e 2021, o saldo natural manteve-se negativo nas freguesias e no concelho, refletindo um número de óbitos superior ao número de nascimentos. No concelho, esta diferença traduziu-se numa perda de 2.671 residentes (-5,8% face a 2011), enquanto nas freguesias o saldo natural foi menos expressivo (-276 residentes, correspondendo a -2,2% face a 2011).

O saldo migratório estimado foi igualmente negativo, tanto no concelho (-976 indivíduos) como nas freguesias (-1.633 indivíduos), reforçando a tendência de retração demográfica nestas áreas. O crescimento verificado na ARU poderá, assim, estar associado a processos de mobilidade interna e a uma maior atratividade relativa da área urbana consolidada.

Em síntese, a análise demográfica evidencia três aspetos fundamentais:

1. Crescimento populacional da ARU em contraciclo com a tendência regressiva do concelho;
2. Estrutura etária relativamente mais equilibrada e menos envelhecida; e
3. Consolidação da função habitacional e reforço da centralidade urbana.

### 3.4.2 Habitação

De acordo com os Censos 2021, o parque edificado existente na ARU era constituído por 1.035 edifícios, dos quais 99,1% eram edifícios exclusivamente residenciais. Entre 2011 e 2021 verificou-se um crescimento de 1,1% no total de edifícios e de 20,2% no número de edifícios exclusivamente residenciais, evidenciando um reforço da função habitacional no interior da área delimitadas.

Estes edifícios integravam 3.051 alojamentos familiares, correspondendo a um aumento de 2,1% relativamente a 2011. Do total de alojamentos, 69,7% destinavam-se a residência habitual, enquanto 30,3% correspondiam a alojamentos vagos ou de uso sazonal/segunda habitação.

A proporção de alojamentos não ocupados de forma permanente assume particular relevância no contexto da reabilitação urbana, uma vez que traduz um potencial significativo de reativação do parque habitacional existente, em consonância com os princípios do RJRU, designadamente no que respeita à reutilização e valorização do edificado.

No que respeita ao estado de conservação, os Censos 2021 indicam que, nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias, 42,3% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, distribuídas da seguinte forma: 7,8% com necessidades profundas; 13,3% com necessidades médias; e 21,2% com necessidades ligeiras.

Na área da ARU, a proporção de edifícios com necessidades de reparação era de 35,8%, valor inferior ao registado nas freguesias, sugerindo um estado globalmente mais favorável do parque edificado no interior da área delimitada.

Comparativamente com a avaliação efetuada no levantamento de campo, verifica-se que 29,3% dos edifícios se encontram em estado de conservação médio, 8,9% em mau estado, 4,0% em muito mau estado e 4,0% em situação de ruína. Assim, os edifícios com níveis de degradação mais severa (mau, muito mau ou ruína) representam 16,9% do total do parque edificado levantado.

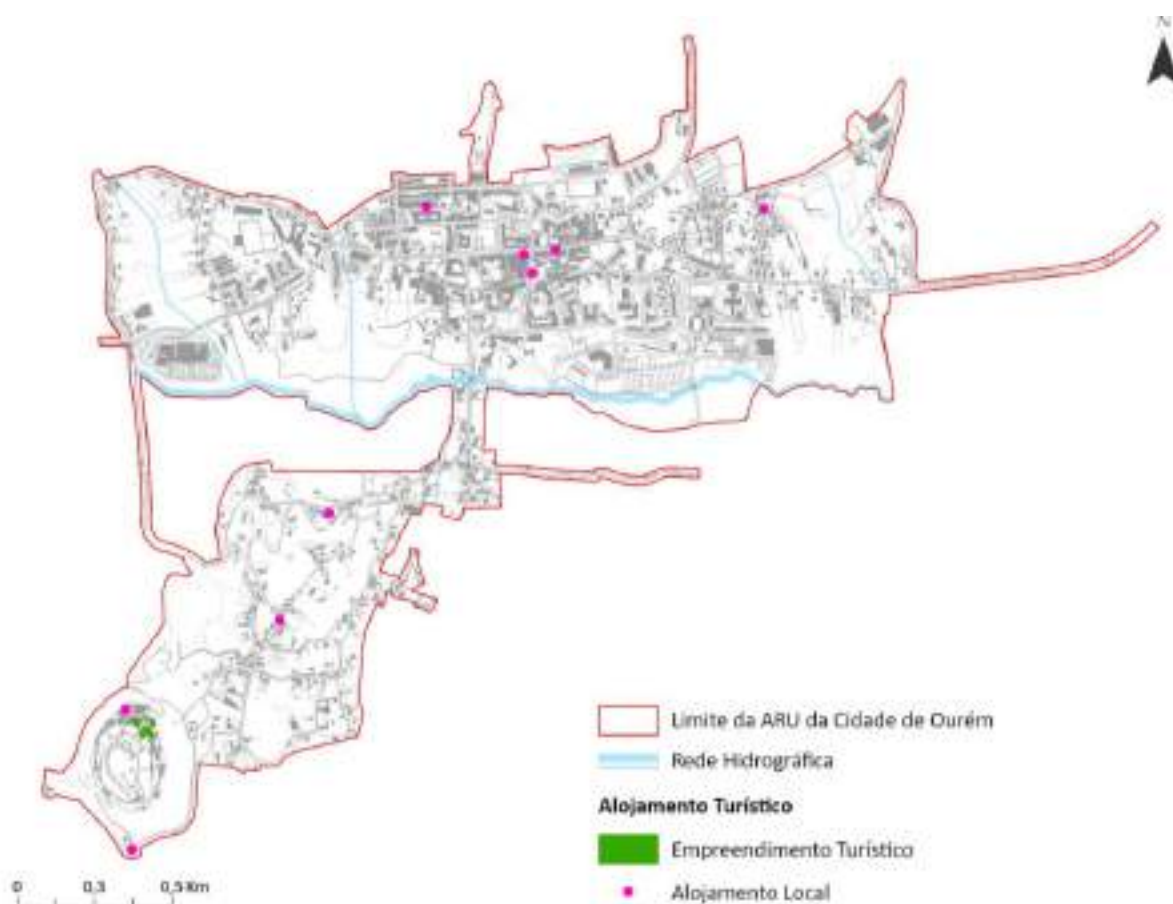
Estes valores não são diretamente comparáveis com a categoria “necessidades de reparação” utilizada pelo INE, que integra soluções de intervenção ligeira, média e profunda. Ainda assim, evidenciam que, embora a incidência de situações estruturais críticas seja relativamente limitada, subsiste uma proporção relevante de edifícios com degradação significativa que justificam intervenção no âmbito da ORU.

### 3.4.3 Turismo, Cultura e Lazer

O turismo assume-se como um setor económico estratégico, com impacto significativo na criação de emprego e na dinamização da economia local. A ARU da cidade de Ourém reúne diversos atrativos turísticos, sobretudo de natureza cultural.

De acordo com a informação disponibilizada pelo Sistema de Informação Geográfica do Turismo (SIGTUR), na ARU identifica-se a existência de um Empreendimento Turístico e de 10 estabelecimentos de Alojamento Local.

O Empreendimento Turístico localiza-se na Vila Medieval e corresponde à tipologia de pousada. Por sua vez, os Alojamentos Locais distribuem-se pelas seguintes modalidades: quatro apartamentos, dois estabelecimentos de hospedagem, três moradias e uma unidade de quartos. Em termos de localização, cinco destes alojamentos situam-se no Centro da Cidade, maioritariamente nas proximidades da Avenida D. Nuno Álvares Pereira; dois localizam-se na Zona Charneira; e dois na Vila Medieval (Figura 76).



**Figura 76.** Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local  
(Fonte dos dados: SIGTUR - TdP, 2026. Fontes cartográficas: CMO, 2025; SIGTUR - TdP, 2026)

Segundo SIGTUR, o concelho de Ourém dispõe de 352 alojamentos turísticos, distribuídos por 67 empreendimentos turísticos e 285 unidades de alojamento local, garantindo um total de 10.291 camas.

Nas freguesias de Nossa Senhora da Piedade e Nossa Senhora das Misericórdias registam-se 35 alojamentos turísticos, correspondendo a 9,9% da oferta concelhia, com um total de 220 camas (2,1% da capacidade concelhia).

Por sua vez, a ARU, ao integrar 11 alojamentos turísticos, representa 31,4 % da oferta das freguesias e 3,1 % do total do concelho. Em termos de capacidade instalada, os alojamentos localizados na ARU asseguram 96 camas, o que corresponde a 43,6 % da capacidade das freguesias e 0,9 % da capacidade concelhia.

Estes valores encontram-se sistematizados na Tabela 10 e na Tabela 11.

**Tabela 10.** Número de alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho  
 (Fonte dos dados: SIGTUR - TdP, 2026)

| ALOJAMENTOS TURÍSTICOS               | ARU       | FREGUESIAS | CONCELHO   |
|--------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Empreendimentos Turísticos           | 1         | 3          | 67         |
| Estabelecimentos de Alojamento Local | 10        | 32         | 285        |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>11</b> | <b>35</b>  | <b>352</b> |

**Tabela 11.** Número de camas nos alojamentos turísticos – ARU, Freguesia e Concelho  
 (Fontes dos dados: SIGTUR - TdP, 2026 e RNT/RNAL - TdP, 2026)

| ALOJAMENTOS TURÍSTICOS               | CAMAS     |            |               |
|--------------------------------------|-----------|------------|---------------|
|                                      | ARU       | FREGUESIAS | CONCELHO      |
| Empreendimentos Turísticos           | 58        | 86         | 8.087         |
| Estabelecimentos de Alojamento Local | 38        | 134        | 2.204         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>96</b> | <b>220</b> | <b>10.291</b> |

A análise dos valores apresentados demonstra que a ARU concentra uma parte relevante da oferta turística das freguesias, sobretudo em termos de capacidade instalada, embora a oferta concelhia se encontre fortemente polarizada fora da ARU, nomeadamente na cidade de Fátima.

Ainda assim, apesar da sua expressão reduzida à escala concelhia, o turismo na ARU assume relevância estratégica à escala urbana. A concentração dos alojamentos turísticos no Centro da Cidade e na Vila Medieval confirma o papel estruturante do património cultural como principal fator de atratividade.

### 3.5 SÍNTESE E DIAGNÓSTICO

A síntese apresentada, estruturada segundo a metodologia de análise SWOT, tem como finalidade identificar os principais fatores que caracterizam a situação territorial atual da ARU da Cidade de Ourém. Os pontos fortes e os pontos fracos correspondem à análise do ambiente interno, entendido como o conjunto de características intrínsecas ao território, suscetíveis de ser reforçadas, corrigidas ou qualificadas através de políticas públicas de âmbito municipal. As oportunidades e as ameaças enquadram-se no ambiente externo, refletindo condicionantes de natureza municipal, regional, nacional ou supranacional que influenciam a evolução futura deste território.

Entre os principais pontos fortes destaca-se o reconhecimento crescente do papel da cidade de Ourém (e, consequentemente, da ARU) como elemento de equilíbrio territorial e nó de polarização de subespaços regionais afastados da área metropolitana. Acresce o importante enquadramento histórico-cultural, materializado na presença de edifícios com elevado valor patrimonial e num conjunto edificado com potencial de valorização, constituindo um ativo estruturante do território.

Em contraste, os pontos fracos evidenciam fragilidades estruturais, nomeadamente as disparidades territoriais no acesso a equipamentos e serviços urbanos, a excessiva concentração funcional no Centro da Cidade em detrimento das restantes áreas da ARU, a existência de espaços públicos subutilizados ou a necessitar de requalificação e a configuração de diversos arruamentos orientada prioritariamente para o automóvel, condicionando a mobilidade pedonal.

No domínio das oportunidades, destaca-se a inserção territorial favorável da cidade no contexto regional e nacional, associada a boas acessibilidades e à proximidade de eixos estruturantes, reforçando o seu posicionamento estratégico.

Quanto às ameaças, assumem particular relevância o envelhecimento demográfico e o saldo natural negativo registado nas freguesias e no concelho, com potenciais impactos na dinâmica social, económica e urbana.

Apresentam-se, de seguida, de forma sistematizada, os fatores identificados em cada quadrante da matriz SWOT.

## PONTOS FORTES

1. Elevada concentração de população residente na ARU face à população total das freguesias;
2. Enquadramento histórico e cultural marcante, expresso na presença de edifícios com elevado valor patrimonial;
3. Existência de um centro urbano bem equipado, com um conjunto diversificado de equipamentos de utilização coletiva capazes de responder às necessidades da população;
4. Importância da Ribeira de Seixa enquanto elemento natural estruturante, de elevado valor ambiental e paisagístico, associada ao Parque Linear – Parque Dr. António Teixeira, principal espaço público de referência da cidade;
5. Elevada percentagem de edifícios totalmente ocupados (87,6% do parque edificado);
6. Estado de conservação globalmente positivo do edificado, com 52,1 % dos edifícios classificados como em bom ou muito bom estado de conservação.

## PONTOS FRACOS

1. Disparidades territoriais no acesso a equipamentos e serviços urbanos entre o Centro da Cidade e as restantes zonas da ARU;
2. Concentração funcional excessiva no Centro da Cidade, contrastando com a reduzida dinâmica urbana das outras áreas;
3. Envelhecimento do parque edificado, com 41,6% dos edifícios construídos há mais de 45 anos;
4. Descontinuidade territorial entre o Centro da Cidade e a Vila Medieval, separados por cerca de 3 km, em parte em contexto de carácter rural;
5. Necessidade de requalificação de diversos espaços públicos atualmente pouco atrativos ou subutilizados;
6. Configuração de vários arruamentos orientada prioritariamente para o automóvel, limitando a circulação pedonal segura e confortável;
7. Existência de um número relevante de alojamentos vagos ou destinados a segunda residência (30,3%), bem como de edifícios totalmente vagos (cerca de 11,0%), com maior incidência ao nível do rés-do-chão (12,2%);
8. Conjunto expressivo de edifícios a exigir intervenção a curto prazo, correspondendo a 16,9% do edificado classificado em mau, muito mau estado de conservação ou em ruína;
9. Envelhecimento demográfico, com a população com 65 anos ou mais anos a representar 17,2% dos residentes (Censos 2021).

## OPORTUNIDADES

1. Afirmção da cidade de Ourém (e da respetiva ARU) como elemento estruturante do equilíbrio territorial, desempenhando funções de polarização de subespaços regionais;
2. Orientação favorável das políticas urbanas europeias para o desenvolvimento urbano sustentável e para o reforço do modelo policêntrico;
3. Crescente enfoque das políticas públicas nacionais e comunitárias na sustentabilidade energética e ambiental, com especial incidência nos sistemas de mobilidade;
4. Integração da dimensão territorial nas políticas ativas de emprego, promovendo o envolvimento das entidades locais;
5. Relevância atribuída, à escala europeia e nacional, às políticas de reabilitação urbana e regeneração dos centros urbanos, potenciando o acesso a instrumentos financeiros e programas de apoio aplicáveis à ARU;
6. Inserção territorial favorável no contexto regional e nacional, beneficiando da proximidade a importantes infraestruturas viárias e centros urbanos.

## AMEAÇAS

1. Manutenção de saldo natural negativo nas freguesias e no concelho, com potencial impacto na sustentabilidade demográfica e na vitalidade económica da ARU;
2. Pressão associada ao aumento dos custos de contexto, nomeadamente energéticos;
3. Limitações à fixação de recursos humanos qualificados, decorrentes da escassez de oportunidades económicas;
4. Dificuldades na atração investimento externo;
5. Risco de agravamento dos níveis de pobreza e exclusão social, associado ao envelhecimento demográfico, ao desemprego e às dificuldades de acesso a bens e serviços essenciais.

## 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



## 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo define a estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Cidade de Ourém, estabelecendo o quadro estratégico que orienta o PERU.

Importa referir que a estratégia agora apresentada dá continuidade à estratégia de reabilitação urbana definida no âmbito da ORU da Cidade de Ourém, aprovada pela Assembleia Municipal em dezembro de 2019, mantendo os seus princípios orientadores e linhas estruturantes de intervenção. Neste contexto, o presente PERU procede à atualização e consolidação do quadro estratégico e do programa de ação, tendo por base o diagnóstico territorial e socioeconómico desenvolvido no capítulo anterior e a evolução recente das dinâmicas urbanas da cidade.

A definição da estratégia resulta, assim, de uma leitura integrada das seguintes componentes:

- a) Diagnóstico urbanístico e socioeconómico da ARU;
- b) Análise das potencialidades e fragilidades identificadas na matriz SWOT;
- c) Instrumentos de gestão territorial aplicáveis;
- d) Especificidades históricas, funcionais e identitárias da cidade de Ourém.

Neste enquadramento, a estratégia de reabilitação urbana procura responder aos principais desafios identificados, designadamente a necessidade de reabilitação do parque edificado, a qualificação do espaço público e das infraestruturas urbanas, a dinamização económica e funcional do tecido urbano e a valorização do património histórico e cultural da cidade.

A estratégia assume, assim, uma abordagem integrada e multidimensional, orientada para a qualificação urbana, a valorização patrimonial, a melhoria das condições de habitabilidade e a dinamização económica e social da ARU, contribuindo para reforçar a atratividade e a sustentabilidade urbana da Cidade de Ourém.

### 4.1 VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O PERU da ARU da Cidade de Ourém assenta numa visão estratégica baseada nos princípios de reabilitação e regeneração urbana estabelecidos no RJRU, bem como nos objetivos definidos pelo Município e nos propósitos expressos no PARU de Ourém para área em causa. Este instrumento estratégico identifica como elementos estruturantes da regeneração urbana três componente territoriais fundamentais: o Núcleo Histórico de Vila Nova de Ourém, a Vila Medieval e o vale da Ribeira de Seixa.

De um modo geral, a estratégia assenta na identificação das vocações do território e na definição de um conceito de regeneração urbana e ambiental que permita valorizar as suas especificidades, promovendo uma maior atratividade e dinamização da área de intervenção.

Neste contexto, a estratégia define três princípios orientadores destinados a assegurar uma regeneração urbana integrada, coerente e sustentável:

- **Reforço da articulação territorial entre a Vila Medieval e o Centro da Cidade**, assumindo a Ribeira de Seiça como elemento estruturante da paisagem urbana e como eixo de ligação entre estas duas áreas de elevado valor histórico e cultural. Pretende-se igualmente integrar e valorizar a edificação existente entre o sopé da Vila Medieval e a frente ribeirinha, reforçando a continuidade urbana e a identidade deste território;
- **Preservação e valorização do património histórico, cultural e arquitetónico**, potenciando simultaneamente a atratividade turística e contribuindo para a sustentabilidade económica e social da população residente;
- **Revitalização do Centro da Cidade e do seu núcleo histórico**, através da diversificação de usos e funções, da qualificação e reorganização e qualificação dos espaços públicos, da promoção da mobilidade pedonal acessível, da reabilitação de edifícios públicos e do incentivo ao investimento privado na recuperação do edificado.

Com base nos objetivos estabelecidos no RJRU e nos princípios orientadores definidos pelo Município, definem-se os seguintes **objetivos gerais para a ARU**, que enquadram os objetivos específicos e orientam as ações estruturantes a desenvolver:

- Reocupar e reutilizar o edificado existente, promovendo a consolidação da cidade e contribuindo para a melhoria da qualidade ambiental e da eficiência energética;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos, melhorando as condições de habitabilidade e reforçando os níveis de segurança, designadamente no domínio da segurança contra incêndios;
- Promover a revitalização do tecido urbano mais antigo da cidade, adaptando-o às exigências atuais sem comprometer a sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Criar condições que facilitem a reabilitação do tecido urbano onde se inserem os conjuntos patrimoniais mais relevantes da cidade, nomeadamente a Vila Medieval e o Núcleo Histórico de Vila Nova de Ourém;

- Promover estratégias orientadas para a fixação da população residente nos núcleos históricos e para a manutenção das atividades existentes, reforçando simultaneamente a sua atratividade e contribuindo para o rejuvenescimento da população residente e para a diversificação das atividades urbanas;
- Estabelecer um contexto económico e fiscal favorável à reabilitação urbana.

Considerando estes objetivos gerais de reabilitação e regeneração urbana, o Município de Ourém definiu, ainda, um conjunto de **objetivos específicos** ajustados à realidade da ARU da Cidade de Ourém e às necessidades identificadas no diagnóstico:

1. Valorizar o legado edificado histórico e patrimonial da cidade de Ourém;
2. Reforçar a ligação entre a Vila Medieval e o Centro da Cidade, assumindo a Ribeira de Seiça como elemento estruturante de continuidade urbana e paisagística;
3. Promover a dinamização e a visita da Vila Medieval, atribuindo particular atenção à melhoria das condições de acessibilidade;
4. Promover a vitalidade urbana do Núcleo Histórico da Cidade, incentivando a mistura de usos e funções através da: Continuidade da reorganização física e funcional dos espaços públicos; Reabilitação e revitalização de edifícios públicos, promovendo a sua adaptação a usos considerados adequados; e Promoção de incentivos à reabilitação e à colocação no mercado do edificado privado.
5. Promover a visibilidade e o acesso ao núcleo central da cidade no contexto da sua envolvente urbana, assumindo particular relevância a melhoria das condições de atravessamento pedonal entre os setores norte e sul da cidade.

O carácter abrangente e integrador da reabilitação urbana, conforme estabelecido no RJRU, exige a definição de uma matriz estratégica que contemple diferentes níveis de intervenção e articula vários domínios de atuação urbana.

Neste contexto, a estratégia organiza-se em **cinco operações estratégicas**, que integram objetivos específicos de intervenção e definem as principais áreas de atuação da estratégia de reabilitação urbana. Estas operações identificam as principais dimensões urbanas e territoriais nas quais se prevê alcançar impactos diretos e indiretos com a implementação da estratégia, estabelecendo as prioridades estratégicas do PERU.

Assim, definem-se as seguintes operações estratégicas:

**OP1. Operação Qualificar e Dignificar | Edifícios****OP2. Operação Animar e Dinamizar | Atividades Económicas****OP3. Operação Equipar para Atrair | Equipamentos****OP4. Operação Viver e Conviver | Espaços Verdes Urbanos de Utilização Coletiva****OP5. Operação Conectar e Comunicar | Infraestruturas Urbanas e Mobilidade****OP1. OPERAÇÃO QUALIFICAR E DIGNIFICAR | EDIFÍCIOS****Enquadramento**

A qualificação do parque edificado constitui um dos eixos centrais da estratégia de reabilitação urbana da ARU da Cidade de Ourém. O diagnóstico realizado evidencia a existência de um conjunto significativo de edifícios degradados, devolutos ou funcionalmente desadequados às exigências atuais de habitabilidade e utilização.

Embora o estado geral de conservação do edificado seja globalmente positivo, subsiste uma proporção relevante de edifícios classificados com estado de conservação mau, muito mau ou em ruína, correspondendo a cerca de 16,9% do parque edificado, bem como um número significativo de edifícios e alojamentos vagos, com maior incidência no Centro da Cidade.

Neste contexto, torna-se prioritário promover a reabilitação do edificado existente, incentivando a sua reutilização e a valorização do património arquitetónico e urbano, em particular nos conjuntos de maior valor histórico e cultural. Nos casos em que a reabilitação não se revele viável, poderá igualmente ser equacionada a demolição de edificações em avançado estado de degradação, permitindo a posterior requalificação do espaço urbano.

**Objetivos**

A presente operação tem como principais objetivos:

- Promover a reabilitação e conservação do parque edificado existente;
- Incentivar a ocupação e reutilização de edifícios devolutos ou subutilizados;
- Melhorar as condições de habitabilidade, segurança e eficiência energética;
- Salvar e valorizar o património arquitetónico e urbano da ARU;
- Reforçar a atratividade residencial e funcional do tecido urbano consolidado.

**Linhas de intervenção**

Para a concretização destes objetivos, definem-se as seguintes linhas de intervenção:

- Promoção da reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente desadequados;

- Incentivo à reocupação do edificado devoluto ou subutilizado;
- Apoio à melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios;
- Valorização do património arquitetónico e urbano existente;
- Implementação de instrumentos de incentivo à reabilitação urbana.

### Tipologia de ações a desenvolver

No âmbito desta operação poderão desenvolver-se, entre outras, as seguintes ações:

- Programas municipais de incentivo à reabilitação do edificado privado;
- Reabilitação de edifícios públicos com valor patrimonial ou estratégico;
- Reconversão funcional de edifícios devolutos para habitação, serviços ou atividades económicas;
- Implementação de programas de eficiência energética e melhoria das condições de habitabilidade;
- Apoio à reabilitação de edifícios integrados em conjuntos urbanos de valor patrimonial.

### Entidades envolvidas

A concretização desta operação requer a participação ativa de diversos agentes, designadamente o Município de Ourém, os proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis abrangidos, bem como entidades públicas e privadas com intervenção no domínio da reabilitação urbana.

## OP2. OPERAÇÃO ANIMAR E DINAMIZAR | ATIVIDADES ECONÓMICAS

### Enquadramento

A dinamização das atividades económicas constitui um fator essencial para a revitalização urbana da ARU da Cidade de Ourém. O diagnóstico territorial evidencia uma forte concentração de atividades no Centro da Cidade, contrastando com uma menor dinâmica funcional noutras áreas da ARU, bem como a existência de espaços comerciais ou de serviços devolutos, sobretudo ao nível dos pisos térreos.

Esta operação visa estimular a economia local e reforçar a vitalidade urbana, promovendo a ocupação funcional do edificado para atividades comerciais, de serviços, restauração e alojamento turístico, incluindo, quando necessário, a sua reabilitação.

Pretende-se, igualmente, mitigar os efeitos da sazonalidade através da promoção de iniciativas culturais, turísticas e comerciais ao longo do ano, bem como minimizar o impacto das obras de reabilitação urbana sobre a atividade económica.

## Objetivos

A presente operação tem como principais objetivos:

- Promover a dinamização económica do tecido urbano da ARU;
- Incentivar a instalação e diversificação de atividades económicas;
- Valorizar o potencial turístico, cultural e patrimonial da cidade;
- Estimular a ocupação dos pisos térreos devolutos ou subutilizados;
- Reforçar a vitalidade urbana e a atratividade da ARU.

## Linhas de intervenção

Para a concretização destes objetivos, definem-se as seguintes linhas de intervenção:

- Promoção da instalação de atividades comerciais, de serviços e restauração;
- Incentivo à ocupação de espaços devolutos nos pisos térreos;
- Valorização das atividades culturais, turísticas e de lazer associadas ao património histórico;
- Promoção de iniciativas de animação urbana;
- Articulação com estratégias municipais de promoção económica e turística.

## Tipologia de ações a desenvolver

No âmbito desta operação poderão desenvolver-se, entre outras, as seguintes ações:

- Incentivo à instalação de atividades comerciais, de serviços, restauração e alojamento turístico;
- Apoio à reabilitação e adaptação funcional de espaços comerciais ou de serviços;
- Promoção de iniciativas de animação urbana e dinamização cultural;
- Valorização do património cultural e histórico da cidade.

Entre as ações de promoção e animação urbana, de caráter temporário ou permanente, destacam-se as seguintes:

- Posto de Informação e Publicações no Gabinete da Reabilitação Urbana;
- Decoração urbana associada a intervenções de reabilitação;
- Eventos e animação de rua;
- Passeios temáticos e visitas guiadas;
- Registo fotográfico e videográfico das intervenções;
- Prémio de Empreendedorismo e Inovação, com regulamento próprio e periodicidade anual.

Assumem particular relevância eventos âncora como a Via Sacra ao vivo, o Festival de Setembro, as iniciativas culturais do Museu Municipal, a Temporada de Música, o Coletivo Artístico de Ourém e a Ucharia de Sabores.

### Entidades envolvidas

A concretização desta operação requer a participação ativa de diversos agentes, designadamente o Município de Ourém, os proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis abrangidos, bem como comerciantes, empresários e investidores.

## OP3. OPERAÇÃO EQUIPAR PARA ATRAIR | EQUIPAMENTOS

### Enquadramento

A rede de equipamentos de utilização coletiva desempenha um papel determinante na qualificação urbana e na melhoria da qualidade de vida da população. Na ARU da Cidade de Ourém existe um conjunto diversificado de equipamentos nas áreas da administração pública, educação, cultura, desporto e apoio social, maioritariamente concentrados no Centro da Cidade.

O diagnóstico territorial evidencia, contudo, a necessidade de qualificar, modernizar ou adaptar alguns destes equipamentos, bem como reforçar a sua articulação com o espaço público e com as dinâmicas urbanas da cidade.

### Objetivos

A presente operação tem como principais objetivos:

- Reforçar o papel estruturante dos equipamentos na organização urbana da ARU;
- Promover a qualificação e modernização dos equipamentos existentes;
- Melhorar a articulação entre equipamentos, espaço público e mobilidade urbana;
- Reforçar a atratividade da cidade através da oferta de equipamentos culturais, sociais e de lazer;
- Valorizar equipamentos relevantes para a identidade urbana e cultural de Ourém.

### Linhas de intervenção

Para a concretização destes objetivos, definem-se as seguintes linhas de intervenção:

- Qualificação e modernização de equipamentos públicos existentes;
- Reabilitação de edifícios com potencial para acolher novos equipamentos;
- Reforço da articulação funcional entre equipamentos e espaço público;
- Valorização de equipamentos associados à cultura, património e turismo;
- Melhoria das condições de acessibilidade aos equipamentos.

### Tipologia de ações a desenvolver

No âmbito desta operação poderão desenvolver-se, entre outras, as seguintes ações:

- Reabilitação e modernização de equipamentos municipais;

- Adaptação de edifícios com valor patrimonial a novos usos de interesse coletivo;
- Qualificação dos espaços públicos envolventes aos principais equipamentos;
- Criação ou reforço de equipamentos culturais, sociais ou recreativos;
- Promoção de projetos de valorização cultural e patrimonial.

### Entidades envolvidas

A concretização desta operação envolve o Município de Ourém e outras entidades públicas, instituições sociais, culturais ou educativas, podendo igualmente estabelecer-se parcerias com entidades privadas.

## OP4. OPERAÇÃO VIVER E CONVIVER | ESPAÇOS VERDES URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

### Enquadramento

Os espaços verdes urbanos e os espaços públicos de utilização coletiva desempenham um papel fundamental na qualidade ambiental e na vivência urbana. Na ARU da Cidade de Ourém destaca-se o vale da Ribeira de Seiça, que integra o Parque Linear – Parque Dr. António Teixeira, principal espaço verde estruturante da cidade.

O diagnóstico territorial identificou, contudo, a necessidade de qualificar alguns espaços verdes e espaços públicos, designadamente ao nível das condições de utilização, mobiliário urbano, acessibilidade e integração urbana.

### Objetivos

A presente operação tem como principais objetivos:

- Qualificar e valorizar os espaços verdes urbanos da ARU;
- Reforçar o papel da Ribeira de Seiça na estrutura ecológica e paisagística da cidade;
- Melhorar as condições de fruição e acessibilidade dos espaços públicos;
- Promover espaços de lazer e convivência para a população;
- Contribuir para a valorização ambiental e paisagística do território.

### Linhas de intervenção

Para a concretização destes objetivos, definem-se as seguintes linhas de intervenção:

- Qualificação e valorização dos espaços verdes urbanos existentes;
- Reforço do corredor verde associado à Ribeira de Seiça;
- Melhoria da ligação entre espaços verdes e áreas urbanas envolventes;
- Requalificação de largos, praças e áreas de estadia;
- Integração dos espaços verdes na estrutura ecológica urbana.

### Tipologia de ações a desenvolver

No âmbito desta operação poderão desenvolver-se, entre outras, as seguintes ações:

- Requalificação do Parque Linear – Parque Dr. António Teixeira;
- Criação e melhoria de percursos pedonais associados aos espaços verdes;
- Qualificação de pequenos espaços públicos e áreas de lazer;
- Melhoria do mobiliário urbano, iluminação e conforto ambiental;
- Valorização ambiental e paisagística da Ribeira de Seiça.

### Entidades envolvidas

A concretização desta operação depende sobretudo do Município de Ourém, podendo igualmente envolver associações locais, coletividades e a população residente.

## OP5. OPERAÇÃO CONETAR E COMUNICAR | INFRAESTRUTURAS URBANAS E MOBILIDADE

### Enquadramento

A qualidade das infraestruturas urbanas e das condições de mobilidade constitui um fator determinante para o funcionamento eficiente da cidade. O diagnóstico territorial evidenciou que a rede viária da ARU apresenta, em geral, condições razoáveis de funcionamento, embora persistam constrangimentos associados à circulação pedonal, ao estado de conservação de alguns arruamentos e à organização do estacionamento.

Destacam-se, em particular, o domínio do automóvel em detrimento do peão, a ausência ou subdimensionamento de passeios em vários troços e a degradação do pavimento da faixa de rodagem em alguns arruamentos.

### Objetivos

A presente operação tem como principais objetivos:

- Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade na ARU;
- Reforçar a circulação pedonal e a segurança no espaço público;
- Qualificar a rede viária e as infraestruturas urbanas;
- Promover uma melhor organização da circulação automóvel e do estacionamento;
- Reforçar a conectividade entre o Centro da Cidade e a Vila Medieval.

### Linhas de intervenção

Para a concretização destes objetivos, definem-se as seguintes linhas de intervenção:

- Requalificação de arruamentos com problemas de conservação ou funcionamento urbano;
- Melhoria das condições de circulação pedonal e acessibilidade universal;

- Reorganização da circulação automóvel e do estacionamento;
- Reforço da conectividade entre diferentes setores da ARU;
- Qualificação das infraestruturas urbanas associadas ao espaço público.

### Tipologia de ações a desenvolver

No âmbito desta operação poderão desenvolver-se, entre outras, as seguintes ações:

- Requalificação de arruamentos com pavimentos degradados;
- Criação ou melhoria de passeios e percursos pedonais acessíveis;
- Reorganização do estacionamento em áreas de maior pressão urbana;
- Melhoria das condições de atravessamento pedonal;
- Qualificação das infraestruturas urbanas associadas à rede viária.

### Entidades envolvidas

A concretização desta operação envolve essencialmente o Município de Ourém, podendo igualmente requerer a articulação com entidades gestoras de infraestruturas e serviços urbanos.

---

As cinco operações estratégicas anteriormente definidas constituem o quadro estruturante da estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Cidade de Ourém, traduzindo as principais prioridades de intervenção identificadas a partir do diagnóstico territorial e da análise estratégica realizada. Estas operações permitem organizar a intervenção municipal e orientar a atuação dos diferentes agentes públicos e privados envolvidos no processo de reabilitação urbana, articulando medidas de qualificação do edificado, dinamização económica, valorização dos equipamentos, melhoria dos espaços públicos e reforço das infraestruturas urbanas.

A Tabela 12 sintetiza os principais domínios de intervenção, objetivos e linhas de atuação associados a cada operação, permitindo uma leitura integrada das prioridades estratégicas definidas para o território.

A concretização desta estratégia materializa-se através de um conjunto de ações e projetos, que integram o Programa de Ação da ORU e que se apresentam no capítulo seguinte.

**Tabela 12.** Síntese das operações estratégicas da ARU da Cidade de Ourém

| OPERAÇÃO                             | DOMÍNIO DE INTERVENÇÃO                        | OBJETIVO PRINCIPAL                                                                                                                                                                                 | PRINCIPAIS LINHAS DE INTERVENÇÃO                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OP1 - Qualificar e Dignificar</b> | Edifícios                                     | Promover a reabilitação e valorização do parque edificado existente, incentivando a ocupação e reutilização de edifícios degradados ou devolutos.                                                  | Reabilitação do edificado degradado; demolição de edifícios sem viabilidade de recuperação; melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética; valorização do património arquitetónico e urbano; incentivo à ocupação de edifícios devolutos ou subutilizados. |
| <b>OP2 - Animar e Dinamizar</b>      | Atividades Económicas                         | Reforçar a vitalidade urbana através da dinamização económica e da reativação funcional do edificado, promovendo o comércio tradicional, a diversificação da oferta turística e a animação urbana. | Reocupação de espaços comerciais e de serviços; promoção do comércio tradicional e de rua; diversificação das tipologias turísticas; dinamização cultural e turística; promoção de eventos e iniciativas de animação urbana.                                                  |
| <b>OP3 - Equipar para Atrair</b>     | Equipamentos                                  | Reforçar a atratividade da ARU através da qualificação e valorização dos equipamentos de utilização coletiva e da melhoria da sua articulação com o espaço urbano.                                 | Reabilitação e modernização de equipamentos municipais; adaptação de edifícios a novos usos coletivos; criação ou reforço de equipamentos culturais, sociais e educativos; qualificação dos espaços públicos envolventes aos equipamentos.                                    |
| <b>OP4 - Viver e Conviver</b>        | Espaços Verdes Urbanos de Utilização Coletiva | Valorizar os espaços verdes e os espaços públicos da ARU, promovendo a sua qualificação ambiental, paisagística e funcional.                                                                       | Qualificação e expansão de espaços verdes urbanos; valorização do corredor verde associado à Ribeira de Seixa; requalificação de largos, praças e espaços públicos; valorização ecológica e paisagística das linhas de água; reforço da estrutura ecológica urbana.           |
| <b>OP5 - Conectar e Comunicar</b>    | Infraestruturas Urbanas e Mobilidade          | Melhorar as condições de mobilidade, acessibilidade e funcionamento da rede viária e das infraestruturas urbanas da ARU.                                                                           | Requalificação de arruamentos e criação de novas ligações viárias; melhoria da circulação pedonal e dos modos suaves; reorganização do estacionamento; melhoria da acessibilidade à Vila Medieval; expansão e qualificação das redes de infraestruturas urbanas.              |

## 5. PROGRAMA DE AÇÃO



## 5. PROGRAMA DE AÇÃO

O artigo 33.º do RJRU estabelece o conteúdo material do PERU, identificando, nomeadamente, os aspetos de carácter programático e operativo que deverão ser contemplados:

- a) Programa da ORU, que identifica e tipifica diferentes ações e medidas de reabilitação urbana a adotar;
- b) Programa de investimento, onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação; e
- c) Programa de financiamento, que inclui uma estimativa de custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Neste enquadramento, o presente capítulo corresponde, genericamente, à componente programática do PERU, onde se identificam, descrevem e programam todas as medidas e ações, que deverão ser implementadas e executadas no horizonte temporal da ORU (15 anos), tendo em vista a prossecução dos objetivos de reabilitação urbana estabelecidos no capítulo anterior.

### 5.1 AÇÕES E MEDIDAS

Nos termos do RJRU, o PERU define o programa de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de acordo com os respetivos domínios de aplicação (edifícios, atividades económicas, equipamentos, espaços verdes urbanos de utilização coletiva e infraestruturas urbanas) e as correspondentes estimativas de investimento, bem como os potenciais promotores e programas de financiamento.

As ações e medidas propostas do Programa de Ação resultam das intervenções previamente sinalizadas pelo Município com intenção de investimento, designadamente no âmbito do PERU aprovado em 2019 e PUO.

No seu conjunto, o Programa de Ação integra **62 ações/medidas**, distribuídas pelos diversos domínios da reabilitação urbana.

O domínio das **Infraestruturas Urbanas e Mobilidade (OP5)** assume maior expressão no conjunto do Programa de Ação, totalizando **23 ações/medidas**, orientadas sobretudo para a reabilitação e qualificação dos arruamentos e para o reforço das condições de acessibilidade, mobilidade e segurança.

No domínio dos **Espaços Verdes Urbanos de Utilização Coletiva (OP4)** incluem-se **17 ações/medidas**, centradas na requalificação do espaço público e na valorização ecológica e ambiental do território, com especial incidência nas linhas de água e nas áreas verdes estruturantes da cidade.

Por sua vez, o domínio dos **Equipamentos (OP3)** integra **14 ações/medidas**, dirigidas ao reforço e qualificação das respostas sociais, culturais, educativas e desportivas.

Por último, os domínios do **Edificado (OP1)** e das **Atividade Económicas (OP2)** reúnem **6 e 2 ações/medidas**, respetivamente. A primeira incide maioritariamente na reabilitação de edifícios degradados (em ruína, em muito mau e em mau estado de conservação) e na dinamização do mercado habitacional, enquanto a segunda se centra na dinamização económica e na revitalização funcional do parque edificado.

A estratégia territorial delineada para ARU da Cidade de Ourém baseia-se nos princípios e objetivos previamente definidos, concretizando-se através de um conjunto de operações integradas. As respetivas ações estruturantes refletem uma visão estratégica de médio e longo prazo, orientando a política pública de desenvolvimento urbano desta área ao longo dos próximos 15 anos.

Considerando que a ORU dispõe de um horizonte temporal de 15 anos (2026-2040) para a sua execução, correspondente ao prazo máximo previsto no RJRU, apresenta-se, na Tabela 13., o cronograma temporal do Programa de Ação. Este cronograma estabelece uma intervenção faseada ao longo do período de execução, refletindo a priorização das ações e assegurando um modelo de implementação progressivo e contínuo. Encontra-se organizado em três níveis de prioridade de intervenção (I, II e III), distribuídos ao longo de um horizonte temporal considerado.

As ações identificadas com nível de prioridade I desenvolvem-se nos primeiros cinco anos do período de execução (2026-2030). As ações de nível de prioridade II iniciam-se no sexto ano e decorrem durante os cinco anos seguintes (2031-2035). Por sua vez, as ações com nível de prioridade III desenvolvem-se na fase final do período de execução (2036-2040).

**Tabela 13.** Cronograma temporal

| AÇÃO / ANO | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|
| Nível I    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |
| Nível II   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |
| Nível III  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |

Na Tabela 14 apresenta-se o Programa de Ação da ORU da Cidade de Ourém.

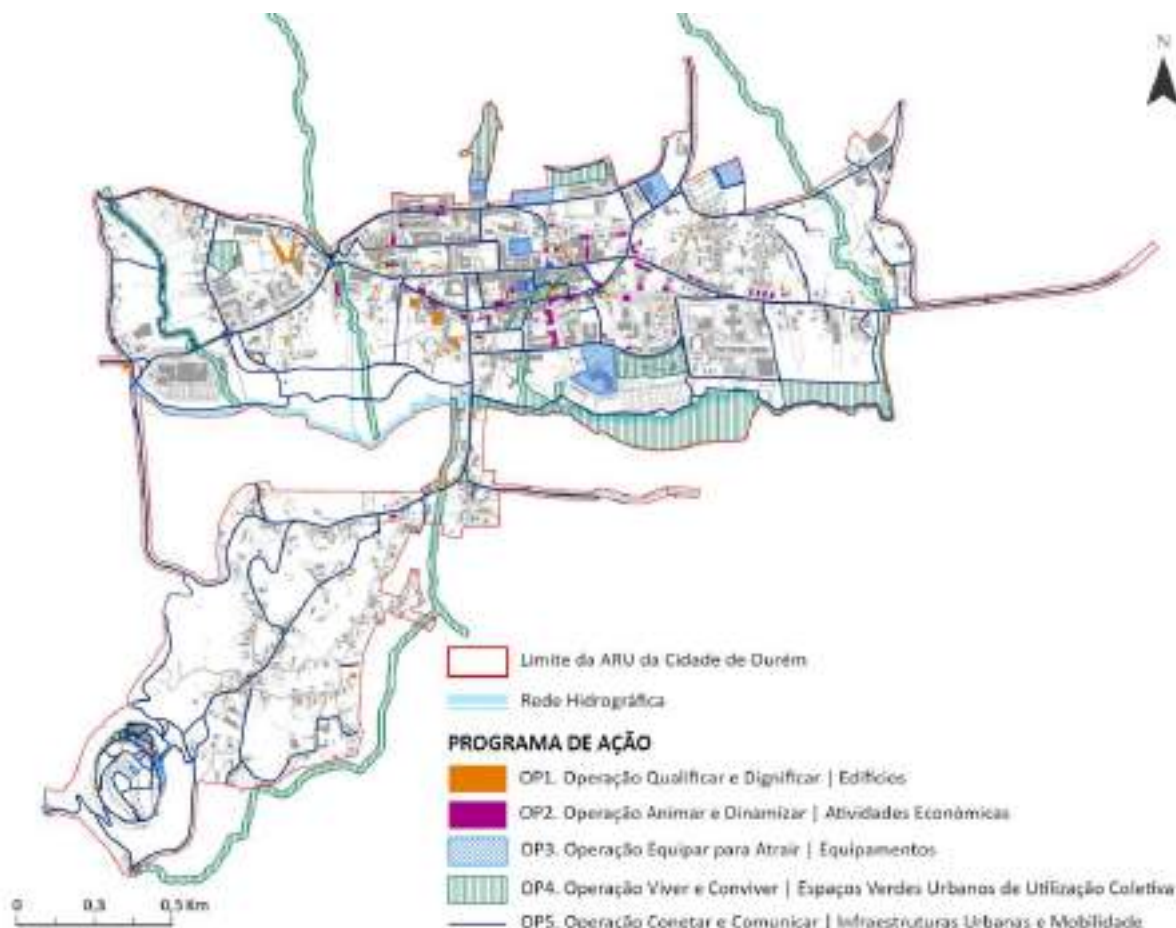
Tabela 14. Programa de Ação

| AÇÃO                                                                           |                                                                                                                                                    | ESTIMATIVA ORÇAMENTAL (€) |           |                    |            | NÍVEL DE PRIORIDADE |    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------|------------|---------------------|----|-----|
| CÓDIGO                                                                         | DESIGNAÇÃO                                                                                                                                         | TOTAL                     | MUNICÍPIO | JUNTA DE FREGUESIA | PRIVADOS   | I                   | II | III |
| OP1. Operação Qualificar e Dignificar   Edifícios                              |                                                                                                                                                    |                           |           |                    |            |                     |    |     |
| OP1.01                                                                         | Reabilitação de 5 edifícios de qualidade em mau estado de conservação                                                                              | 1.410.000                 |           |                    | 1.410.000  |                     |    |     |
| OP1.02                                                                         | Reabilitação de 38 edifícios com valor de conjunto em mau estado de conservação                                                                    | 6.510.000                 |           |                    | 6.510.000  |                     |    |     |
| OP1.03                                                                         | Reabilitação de 74 edifícios designados "Outros" em mau estado de conservação                                                                      | 13.450.000                |           |                    | 13.450.000 |                     |    |     |
| OP1.04                                                                         | Reabilitação de 66 edifícios dissonantes (exclui anexos) em mau estado de conservação                                                              | 13.650.000                |           |                    | 13.650.000 |                     |    |     |
| OP1.05                                                                         | Demolição de 18 edifícios (principais e anexos) em mau estado de conservação                                                                       | 1.350.000                 |           |                    | 1.350.000  |                     |    |     |
| OP1.06                                                                         | Dinamização do mercado de habitação através da ocupação de 13 edifícios em razoável e em bom estado de conservação                                 | 495.000                   |           |                    | 495.000    |                     |    |     |
| OP2. Operação Animar e Dinamizar   Atividades Económicas                       |                                                                                                                                                    |                           |           |                    |            |                     |    |     |
| OP2.01                                                                         | Diversificação das tipologias turísticas através da ocupação ou reabilitação de 3 edifícios                                                        | 810.000                   |           |                    | 810.000    |                     |    |     |
| OP2.02                                                                         | Promoção do comércio tradicional/de rua (72 edifícios)                                                                                             | 5.862.000                 | 252.000   |                    | 5.610.000  |                     |    |     |
| OP3. Operação Equipar para Atrair   Equipamentos                               |                                                                                                                                                    |                           |           |                    |            |                     |    |     |
| OP3.01                                                                         | Reabilitação do Antigo Colégio Fernão Lopes para Biblioteca Municipal (inclui aquisição do imóvel)                                                 | 2.100.000                 | 2.100.000 |                    |            |                     |    |     |
| OP3.02                                                                         | Reabilitação da antiga Azenha para Centro de Interpretação e de Apoio ao Parque                                                                    | 75.000                    | 75.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP3.03                                                                         | Instalação de Equipamento de Administração Municipal (reconversão da Antiga Casa dos Magistrados e do Centro Comunitário de Voluntariado de Ourém) | 300.000                   | 300.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.04                                                                         | Reabilitação da Casa do Torneiro para instalação do Centro de Artes e Ofícios Tradicionais (inclui aquisição do imóvel)                            | 600.000                   | 600.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.05                                                                         | Reabilitação da antiga Escola Básica de Nossa Senhora das Misericórdias para Equipamento Cultural                                                  | 580.000                   | 580.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.06                                                                         | Reconstrução de Edifício para Espaço Museológico - Sinagoga de Ourém                                                                               | 500.000                   | 500.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.07                                                                         | Reabilitação do edifício sede do Museu Municipal de Ourém                                                                                          | 200.000                   | 200.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.08                                                                         | Requalificação do Campo Polidesportivo de Ourém                                                                                                    | 500.000                   | 500.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.09                                                                         | Ampliação do Agrupamento de Escolas de Ourém e respetivo estacionamento                                                                            | 300.000                   | 300.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP3.10                                                                         | Reabilitação de edifício para instalação da futura Academia de Música da Banda de Ourém (AMBO)                                                     | 2.000.000                 | 2.000.000 |                    |            |                     |    |     |
| OP3.11                                                                         | Ampliação do Cemitério de Ourém                                                                                                                    | 600.000                   | 300.000   | 300.000            |            |                     |    |     |
| OP3.12                                                                         | Reconversão do Centro Municipal de Exposições para Pavilhão Multiusos de Ourém                                                                     | 5.000.000                 | 5.000.000 |                    |            |                     |    |     |
| OP3.13                                                                         | Ampliação do Cemitério de Nossa Senhora das Misericórdias                                                                                          | 300.000                   |           | 300.000            |            |                     |    |     |
| OP3.14                                                                         | Ampliação da Junta de Freguesia de Nossa Senhora das Misericórdias e Residência Artística                                                          | 400.000                   | 200.000   | 200.000            |            |                     |    |     |
| OP4. Operação Viver e Conviver   Espaços Verdes Urbanos de Utilização Coletiva |                                                                                                                                                    |                           |           |                    |            |                     |    |     |
| OP4.01                                                                         | Expansão do Parque Ribeirinho Dr. António Teixeira                                                                                                 | 500.000                   | 500.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP4.02                                                                         | Reabilitação da Praça do Mercado                                                                                                                   | 1.000.000                 | 1.000.000 |                    |            |                     |    |     |
| OP4.03                                                                         | Requalificação do Largo de Nossa Senhora das Misericórdias                                                                                         | 85.000                    | 85.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.04                                                                         | Requalificação do Largo de Santa Tereza de Ourém                                                                                                   | 205.000                   | 205.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP4.05                                                                         | Requalificação do Largo do Pelourinho                                                                                                              | 50.000                    | 50.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.06                                                                         | Requalificação do Largo Dr. Oliveira Santos                                                                                                        | 20.000                    | 20.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.07                                                                         | Requalificação do Largo Cruz                                                                                                                       | 70.000                    | 70.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.08                                                                         | Requalificação ecológica e paisagística da Mata Municipal                                                                                          | 200.000                   | 200.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP4.09                                                                         | Requalificação do espaço verde junto ao Centro de Saúde                                                                                            | 100.000                   | 100.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP4.10                                                                         | Valorização do Ribeiro da Caridade e respetivas margens                                                                                            | 50.000                    | 50.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.11                                                                         | Valorização do Ribeiro do Vale da Aveleira e respetivas margens                                                                                    | 200.000                   | 200.000   |                    |            |                     |    |     |
| OP4.12                                                                         | Valorização do Ribeiro do Lagarinho e respetivas margens                                                                                           | 50.000                    | 50.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.13                                                                         | Valorização do Ribeiro do Matadouro e respetivas margens                                                                                           | 50.000                    | 50.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.14                                                                         | Requalificação do espaço verde associado ao Complexo Desportivo da Caridade                                                                        | 50.000                    | 50.000    |                    |            |                     |    |     |

| AÇÃO                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ESTIMATIVA ORÇAMENTAL (€) |            |                    |            | NÍVEL DE PRIORIDADE |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|--------------------|------------|---------------------|----|-----|
| CÓDIGO                                                                    | DESIGNAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TOTAL                     | MUNICÍPIO  | JUNTA DE FREGUESIA | PRIVADOS   | I                   | II | III |
| OP4.15                                                                    | Valorização do Largo Prof. Egas Moniz, da Praça Dr. Agostinho Albano de Almeida e do Largo Dr. Vitorino de Carvalho                                                                                                                                                                                    | 150.000                   | 150.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP4.16                                                                    | Criação de Porta do corredor ribeirinho da Caridade                                                                                                                                                                                                                                                    | 20.000                    | 20.000     |                    |            |                     |    |     |
| OP4.17                                                                    | Criação de Porta do corredor ribeirinho do Lagarinho                                                                                                                                                                                                                                                   | 20.000                    | 20.000     |                    |            |                     |    |     |
| OP5. Operação Conectar e Comunicar   Infraestruturas Urbanas e Mobilidade |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |            |                    |            |                     |    |     |
| OP5.01                                                                    | Instalação de acesso mecânico à Vila Medieval e criação de parque de estacionamento                                                                                                                                                                                                                    | 2.330.000                 | 2.330.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.02                                                                    | Requalificação do espaço público da Vila Medieval (Rua de S. João, Rua de S. José, Rua D. Afonso IV, Rua da Saudade, Calçada de Gonçalo Hermingues)                                                                                                                                                    | 800.000                   | 800.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.03                                                                    | Requalificação e Valorização dos Caminhos da Fé e da Cultura                                                                                                                                                                                                                                           | 400.000                   | 400.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.04                                                                    | Criação da Rede de Rotas e Caminhos da Cidade de Ourém                                                                                                                                                                                                                                                 | 100.000                   | 100.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.05                                                                    | Valorização da interseção da Rua Tenente Coronel Moreira Lopes com a Rua das Serradas e prolongamento da Rua Eng. Adelino Amaro da Costa                                                                                                                                                               | 1.500.000                 | 1.500.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.06                                                                    | Construção de ponte sobre a Ribeira de Seíça, alternativa à Ponte dos Namorados                                                                                                                                                                                                                        | 500.000                   | 500.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.07                                                                    | Construção da Variante R. Dr. Joaquim Francisco Alves/ antiga EN 113 - Av. dos Bombeiros Voluntários/ antiga ER 349 e Arruamento de ligação da rotunda da R. 5 de outubro/ Av. D. Nuno Álvares Pereira até entroncar com a Variante R. Dr. Joaquim Francisco Alves - Avenida dos Bombeiros Voluntários | 2.100.000                 | 2.100.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.08                                                                    | Prolongamento da Rua José Honório dos Santos Ribeiro até entroncar com a Avenida D. Nuno Alvares Pereira e com a Rua Dionísio Oliveira Reis                                                                                                                                                            | 300.000                   | 300.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.09                                                                    | Criação de nova ligação da Rua Capitão Salgueiro Maia à Rua 1.º de Dezembro                                                                                                                                                                                                                            | 65.000                    | 65.000     |                    |            |                     |    |     |
| OP5.10                                                                    | Requalificação da Rua Dr. António Justiniano da Luz Preto                                                                                                                                                                                                                                              | 1.250.000                 | 1.250.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.11                                                                    | Requalificação da Rua D. Afonso (IV Conde de Ourém)                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.000.000                 | 2.000.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.12                                                                    | Requalificação da Rua 5 de Outubro                                                                                                                                                                                                                                                                     | 500.000                   | 500.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.13                                                                    | Requalificação da Rua dos Namorados                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.100.000                 | 2.100.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.14                                                                    | Requalificação da EN 349 até ao Largo da Cruz                                                                                                                                                                                                                                                          | 500.000                   | 500.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.15                                                                    | Requalificação da Rua 1º de Dezembro                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1.500.000                 | 1.500.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.16                                                                    | Requalificação da Rua das Passadeiras                                                                                                                                                                                                                                                                  | 500.000                   | 500.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.17                                                                    | Requalificação da Rua Jaime Oliveira Homem                                                                                                                                                                                                                                                             | 800.000                   | 800.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.18                                                                    | Requalificação da Estrada da Caridade                                                                                                                                                                                                                                                                  | 550.000                   | 550.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.19                                                                    | Requalificação da Rua do Ribeirinho                                                                                                                                                                                                                                                                    | 825.000                   | 825.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.20                                                                    | Requalificação de arruamentos em mau estado de conservação (27 troços)                                                                                                                                                                                                                                 | 5.530.000                 | 5.530.000  |                    |            |                     |    |     |
| OP5.21                                                                    | Criação de corredor verde para modos suaves (rede de ciclovias)                                                                                                                                                                                                                                        | 750.000                   | 750.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.22                                                                    | Expansão da rede de abastecimento de água                                                                                                                                                                                                                                                              | 265.000                   | 265.000    |                    |            |                     |    |     |
| OP5.23                                                                    | Expansão da rede de saneamento                                                                                                                                                                                                                                                                         | 350.000                   | 350.000    |                    |            |                     |    |     |
|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 85.327.000                | 41.242.000 | 800.000            | 43.285.000 |                     |    |     |

As ações/medidas relacionadas com a reabilitação do edificado abrangem, em regra, todo o período de execução da ORU, tal como algumas intervenções associadas às infraestruturas urbanas, nomeadamente a requalificação de arruamentos. As restantes ações/medidas apresentam uma duração variável, ajustada à natureza e complexidade de cada intervenção.

Na Figura 77 apresenta-se a espacialização do Programa de Ação da ORU da Cidade de Ourém.



**Figura 77.** Representação espacial esquemática do Programa de Ação da ORU da Cidade de Ourém  
(Fontes cartográficas: CMO, 2025)

A Planta Síntese do Programa de Ação, elaborada a uma escala de maior detalhe (1:10.000) encontra-se em anexo ao presente documento (Anexo 4).

### 5.1.1 Investimento e Fontes de Financiamento

O investimento global previsto para a ARU da Cidade de Ourém ascende a **85.327.000 €**, repartindo-se por **41.242.000 € (48,3%)** de investimento municipal, **43.285.000 € (50,7%)** a cargo da iniciativa privada e **800.000 € (0,9%)** da responsabilidade da Junta de Freguesia.

O investimento previsto por operação de intervenção distribui-se da seguinte forma:

- a) **Edifícios** (6 ações/medidas): **36.865.000 € (43,3%)**
- b) **Atividades Económicas** (2 ações/medidas): **6.672.000 € (7,8%)**
- c) **Equipamentos** (14 ações/medidas): **13.455.000 € (15,8%)**
- d) **Espaços Verdes Urbanos de Utilização Coletiva** (17 ações/medidas): **2.820.000 € (3,3%)**
- e) **Infraestruturas Urbanas e Mobilidade** (23 ações/medidas): **25.515.000 € (30,0%)**

Para efeitos do cálculo da estimativa orçamental da OP1. Qualificar e Dignificar | Edifícios e da OP2. Animar e Dinamizar | Atividades Económicas, foram considerados os valores de referência em função do estado de conservação dos imóveis a intervencionar indicados na Tabela 15.

**Tabela 15.** Valores de referência utilizados na Estimativa Orçamental

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO              | CUSTO UNITÁRIO MÉDIO (€/m²) |
|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Ruína</b>                       | 1.500                       |
| <b>Muito mau</b>                   | 1.250                       |
| <b>Mau</b>                         | 1.000                       |
| <b>Razoável / Bom ou Muito bom</b> | 300                         |

Adicionalmente, para situações que impliquem a **demolição de edifícios principais e/ou anexos**, foi considerado um valor de **75 €/m²**. Estes valores constituem apenas uma base indicativa para a estimativa dos custos de intervenção, podendo variar em função do tipo de intervenção, das especificidades de cada imóvel e das soluções técnicas adotadas.

No que respeita ao **espaço público**, para o cálculo da estimativa orçamental foi considerado o perfil da via, tendo sido adotado um valor de **75€/m² para intervenções de requalificação** e de **250 €/m² para a execução de novos arruamentos**.

## 5.2 INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO

No âmbito da prossecução da estratégia de reabilitação urbana que orienta a ORU da Cidade de Ourém, compete ao Município definir, promover e implementar medidas de estímulo e incentivo, com vista a mobilizar e apoiar a intervenção de entidades privadas, nomeadamente proprietários, promotores imobiliários e demais titulares de direitos, no processo de reabilitação do edificado que apresente necessidades de intervenção.

Os instrumentos de apoio e incentivo aqui apresentados assumem diferentes formas, nomeadamente benefícios e agravamentos fiscais, regime especial de taxas municipais e instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana.

Os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património foram, nos termos do artigo 14.º do RJRU, concretizados aquando da aprovação da delimitação da ARU da Cidade de Ourém, encontrando-se, por isso, já em vigor à data da aprovação do presente PERU.

### 5.2.1 Benefícios e Agravamentos Fiscais

Os benefícios fiscais constituem um importante instrumento de estímulo às intervenções de reabilitação de edifícios, procurando incentivar os particulares a assumir um papel mais ativo no processo de reabilitação urbana.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto de Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, estabelece um conjunto de benefícios fiscais aplicáveis no âmbito do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC).

Por sua vez, o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) prevê igualmente a aplicação de benefícios fiscais relacionados com a realização de ações de reabilitação de edifícios. Acresce, ainda, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), que admite a possibilidade de minoração de taxas de IMI no âmbito de estratégias de reabilitação urbana e de combate à desertificação.

Apresentam-se, de seguida, os principais benefícios fiscais aplicáveis às intervenções de reabilitação urbana, especificando-se o tipo de benefício concedido e as respetivas condições de aplicação.

### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- **Isenção de IMI** para prédios urbanos ou frações autónomas por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada, mediante requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação permanente — alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do EBF (Decreto de Lei nº 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro). A prorrogação da isenção depende de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (n.º 6 do artigo 45.º do EBF).
- **Agravamento da taxa de IMI para o triplo** no caso de imóveis devolutos há mais de um ano ou de imóveis em ruína, exceto quando o estado de conservação resulte de desastre natural ou calamidade (nº 3 do artigo 112º do CIMI) ou quando se enquadre nas exceções previstas no artigo nº 3 do Decreto-Lei nº159/2006, de 08 de agosto, na sua redação atual.

### Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- **Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação**, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição — alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do EBF (Decreto de Lei nº 215/89, de 1 de julho na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).
- **Isenção de IMT na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação**, quando o imóvel seja destinado a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente — alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF (Decreto de Lei nº 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

- **Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, correspondente a 30 % dos encargos suportados pelo proprietário** com a reabilitação de: a) imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou b) imóveis arrendados suscetíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação — n.º 4 do artigo 71º do BEF (Decreto de Lei nº 215/89, de 1 de julho na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

### Imposto do Valor Acrescentado (IVA)

- **Aplicação da taxa reduzida de 6%** em empreitadas de reabilitação de edifícios e em empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional — Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA (Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

Importa referir que, nos termos da última alteração legislativa, este regime não é aplicável a pedidos de licenciamento, comunicação prévia ou pedidos de informação prévia relativos a operações urbanísticas submetidos junto da Câmara Municipal antes da data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, nem aos pedidos apresentados após essa data quando se baseiem em informação prévia favorável anteriormente emitida.

### CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, os benefícios fiscais em sede de **IMI e IMT** aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas com mais de 30 anos ou localizados em ARU, desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional previsto no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;
- b) Em resultado da intervenção, o respetivo estado de conservação seja elevado em pelo menos dois níveis face ao anteriormente atribuído, devendo atingir, no mínimo, o nível “Bom”, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, sendo igualmente cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios previstos no 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, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

Para efeitos de aplicação do regime previsto no artigo 45.º do EBF, o reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser solicitado em simultâneo com a apresentação da comunicação prévia ou do pedido de licença da respetiva operação urbanística.

Compete à Câmara Municipal 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 certificação energética, quando esta seja posterior (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para efeitos previstos de arrendamento urbano, reabilitação urbana e conservação do edificado.

Os níveis de conservação refletem o estado físico do imóvel e a existência de infraestruturas básicas, estando classificados em cinco níveis: excelente, bom, médio, mau e péssimo. A avaliação é realizada com base no Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), aprovado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro (Tabela 16).

**Tabela 16.** Níveis do Estado de Conservação  
(Fonte: Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro)

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

Para efeitos de aplicação dos **benefícios fiscais em sede de IRS**, previstos no artigo 71.º do EBF, consideram-se “ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas condições de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva aos edifícios ou a conceder-lhes novas

aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- Da intervenção resulte um estado de conservação pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início (redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Seja obtido um nível de conservação mínimo “Bom” em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento de avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda a, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente (redação dada pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março).

À semelhança do regime previsto para os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, a aplicação destes benefícios depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cabendo à Câmara Municipal certificar o estado de conservação dos imóveis antes e após a realização das obras.

Relativamente à **aplicação da taxa reduzida de IVA** prevista no artigo 18º do CIVA (Verba 2.23 da Lista I), importa referir que, na sequência de acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 26 de março de 2025, a Autoridade Tributária esclareceu que uma empreitada de reabilitação urbana realizada numa ARU apenas pode beneficiar da taxa reduzida se, cumulativamente, estiver integrada numa ORU formalmente aprovada pelo Município.

### 5.2.2 Incentivos Municipais

Nos termos do n.º 1 do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, destinado a incentivar a realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana.

De acordo com o mesmo artigo, o Município pode, ainda, estabelecer um regime especial de taxas municipais destinadas a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações de reabilitação urbana enquadradas em ORU sistemática.

Aquando da delimitação da ARU da Cidade de Ourém foram definidos incentivos municipais que se mantêm e agora se reiteram, designadamente:

- **Taxa de ocupação do domínio público:** Redução de 75% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público, quando associada à realização de obras

diretamente relacionadas com intervenções de reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situado na ARU;

- **Taxas de licenciamento, autorização ou admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas:** Redução de 50% nas operações urbanísticas localizadas na ARU;
- **Taxa municipal de infraestruturas:** Redução de 50% do montante da taxa devida.

### CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DAS ISENÇÕES DE TAXAS MUNICIPAIS

A aplicação das reduções nas taxas municipais incide sobre operações urbanísticas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU, definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), considera-se que correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as seguintes tipologias de intervenção: obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.

### 5.2.3 Instrumentos de Apoio ao Financiamento da Reabilitação Urbana

Como já referido no presente documento, o RJRU determina a obrigatoriedade de os municípios identificarem, nos instrumentos de planeamento e programação da reabilitação urbana (neste caso, no PERU), o “quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos” e as “soluções de financiamento das ações de reabilitação”.

Cumulativamente, deve ainda ser apresentado o programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais de execução da operação e a identificação das fontes de financiamento. A este propósito, refira-se que, no subcapítulo 5.1, já foram apresentadas as estimativas de investimento público e privado, por ação ou medida de reabilitação urbana.

Assim, procede-se, de seguida, à identificação e descrição genérica dos principais programas e instrumentos de financiamento suscetíveis de ser mobilizados para a execução da presente ORU:

- Portugal 2030;
- Programa de Recuperação e Resiliência (PRR);
- 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente;
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020 e 2030);
- Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (IHRU);
- Linha de Apoio à Qualificação da Oferta 2024 – Turismo de Portugal.

### PORTUGAL 2030

Como se refere na introdução do Acordo de Parceria Portugal 2030, Portugal definiu e foi atualizando uma estratégia de desenvolvimento com horizonte temporal até 2030 — a Estratégia Portugal 2030 — organizada em quatro agendas temáticas:

1. As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade;
2. Digitalização, Inovação e Qualificações como Motores do Desenvolvimento;
3. Transição Climática e Sustentabilidade dos Recursos; e
4. Um País Competitivo Externamente e Coeso Internamente.

Com base nesta estratégia, o Estado Português elaborou o Acordo de Parceria Portugal 2030, aprovado em Conselho de Ministros em março de 2022, que, nos termos do Regulamento (UE) n.º 2021/1060, de 24 de junho, estabelece a orientação estratégica da programação e as modalidades para uma utilização eficaz e eficiente dos fundos europeus entre 1 de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2027.

A versão final do Acordo de Parceria, entregue à Comissão Europeia em 6 de junho de 2022, explicita o enquadramento estratégico do Portugal 2030, o seu alinhamento com a Estratégia Portugal 2030 e a articulação entre os respetivos programas operacionais, o PRR e outros programas de apoio nacionais e europeus.

De forma mais direta, o Acordo de Parceria apresenta as principais opções programáticas (OP), por objetivo estratégico, identifica áreas de intervenção e estabelece a programação financeira por opção programática e por programa operacional, permitindo reconhecer os eixos estratégicos, áreas de intervenção e, em alguns casos, tipologias de ação suscetíveis de financiar as ações e medidas previstas neste PERU/ORU.

Considerando o conteúdo das ações e medidas previstas, maioritariamente dirigidas à reabilitação de edifícios e à qualificação do ambiente construído da Cidade de Ourém, identificam-se com particularmente relevantes as seguintes áreas de programação do Portugal 2030:

- OP2 Portugal + Verde: Eficiência energética e redução das emissões de gases com efeito de estufa, incluindo descarbonização, eficiência energética e transição energética, com recurso ao FEDER e ao Fundo de Coesão;
- OP4 Portugal + Social: Valorização do papel da cultura e do turismo sustentável no desenvolvimento económico e na inovação social, designadamente através da promoção da cultura e da criatividade territorial, do património cultural e dos serviços culturais e da valorização do património natural, com recurso ao FEDER e do FSE+;
- OP5 Portugal + Próximo – Instrumento Territorial Integrado CIM: apoio a intervenções no domínio da valorização do património cultural e natural, mobilidade, serviços de proximidade, ciclo urbano da água, habitação e incentivos de base territorial ao emprego, com recurso ao FEDER;
- OP5 Portugal + Próximo – Valorização dos recursos endógenos: apoio a estratégias de eficiência coletiva para estruturação de recursos e valorização de ativos territoriais, com manutenção do enfoque no instrumento PROVERE, com recurso ao FEDER;
- OP5 Portugal + Próximo – Parcerias para a Coesão (Urbanas e não-Urbanas): instrumento orientado para intervenções transversais de base municipal, com incidência na valorização de recursos endógenos, inclusão, capacitação institucional e reforço da atratividade territorial, com recurso ao FEDER.

### PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR)

O PRR constitui um programa de aplicação nacional, com período de execução até 2026, que visa implementar um conjunto de reformas e investimentos orientados para a retoma do crescimento económico, reforçando o objetivo de convergência com a União Europeia ao longo da presente década.

O PRR português é financiado por cerca de 16,6 mil milhões de euros, dos quais aproximadamente 14 mil milhões de euros correspondem a subvenções e 2,7 mil milhões de euros a empréstimos.

Este instrumento insere-se numa estratégia mais ampla de desenvolvimento do país — a Estratégia Portugal 2030 — e encontra-se estruturado em três grandes dimensões: Resiliência, Transição Climática e Transição Digital.

No âmbito da execução da presente ORU, destacam-se como potencialmente mobilizáveis os seguintes domínios de intervenção do PRR:

- Componente 2 – Habitação: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Componente 3 – Respostas Sociais: Nova Geração de Equipamentos e Respostas Sociais;
- Componente 13 – Eficiência Energética em Edifícios: Eficiência Energética em Edifícios Residenciais.

### **1º DIREITO – PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO**

O 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, da responsabilidade do IHRU, em articulação com os Municípios, visa garantir o acesso a uma habitação adequada e a condições de vida dignas a agregados familiares em situação de grave carência habitacional.

O programa concede apoio financeiro, combinando diferentes modalidades de financiamento, a particulares, entidades públicas e entidades do setor social, para disponibilização de soluções habitacionais a custos acessíveis, com especial enfoque na reabilitação e no arrendamento apoiado, bem como na qualificação do parque habitacional degradado.

Podem candidatar-se ao programa os agregados familiares que vivam em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhes permita suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Para atribuição do apoio, encontram-se definidos critérios para a aferição de “condições habitacionais indignas”, “situações de carência financeira” e “situações específicas”.

No âmbito das “condições habitacionais indignas” consideram-se, entre outras: a precariedade (situações de violência doméstica, insolvência e pessoas sem abrigo); a sobrelotação (habitação insuficiente para composição do agregado); a insalubridade e insegurança (fogo sem condições mínimas de habitabilidade ou sem segurança estrutural); a inadequação (incompatibilidade do fogo com pessoas nele residentes); e a sobrecarga de custos com renda ou prestação mensal de crédito a habitação (taxa de esforço superior a 40 % do rendimento médio mensal).

A “situação de carência financeira” é determinada em função do rendimento médio mensal do agregado, considerando-se carência quando este seja inferior a quatro Indexantes de Apoio Social (IAS).

Quanto às “situações específicas” consideradas indignas identificam-se as seguintes: situações de vulnerabilidade (situações de carência de soluções habitacionais de transição e/ou de inserção); núcleos precários (situações de residência em alojamentos ilegais ou improvisados); e núcleos degradados (agregados que residem em edificações com características específicas situadas em áreas urbanas degradadas, como “ilhas”, “pátios” ou “vilas”).

O apoio financeiro pode abranger:

- Reabilitação de imóveis – habitação própria promovida pelo agregado (autopromoção), habitações promovidas por entidades públicas para arrendamento, incluindo bairros de que sejam proprietárias, prédios em áreas urbanas degradadas e equipamento complementar;
- Aquisição – prédios ou frações habitacionais para arrendamento, bem como prédios inseridos em núcleos precários ou degradados;
- Arrendamento – arrendamento de fogos para subarrendamento, com prazo inicial mínimo de cinco anos, e arrendamento destinado a moradores de núcleos degradados, com prazo mínimo de 10 anos;
- Construção – habitação própria pelo promovida pelo agregado (autopromoção), prédios habitacionais a atribuir a pessoas elegíveis e equipamento complementar.

Ao Programa 1º Direito podem candidatar-se os beneficiários diretos, ou seja, qualquer agregado familiar que cumpra os critérios definidos, bem como outras entidades que tenham como objetivo a promoção de soluções habitacionais, nomeadamente:

- Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios;
- Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos e empresas municipais;
- Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público, bem como entidades gestoras de casas de abrigo e de respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;
- Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;

- Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

O financiamento pode integrar duas componentes: comparticipação não reembolsável e empréstimo bonificado para a parte não comparticipada, tendo como limite máximo uma percentagem do valor de referência estabelecido na legislação específica.

As despesas elegíveis dependem do tipo de intervenção. No caso da reabilitação e da construção, são financiados o preço da empreitada, as soluções de acessibilidade e de sustentabilidade ambiental, projetos, sondagens, fiscalização, segurança em obra e atos notariais e de registo. No caso de aquisição, incluindo aquisição de terrenos, são financiados o preço de aquisição e os respetivos atos notariais e de registo. São ainda elegíveis as despesas com o alojamento temporário dos beneficiários em soluções dignas, até à conclusão das soluções habitacionais previstas.

O IHRU disponibiliza, ainda, apoio técnico nas fases de conceção das soluções, elaboração de candidaturas, contratação e concessão de crédito.

### **PORTA DE ENTRADA – PROGRAMA DE APOIO AO ALOJAMENTO URGENTE**

O Programa Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente, da responsabilidade do IHRU em parceria com as câmaras municipais, assenta na concessão de apoios em espécie e de apoios financeiros destinados a financiar soluções habitacionais de alojamento temporário e/ou de habitação permanente para os respetivos beneficiários.

Os destinatários deste programa são os agregados familiares que fiquem privados da sua habitação, ou se encontrem em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais como inundações, sismos ou incêndios). O programa visa, ainda, apoiar situações associadas a fenómenos de migrações coletivas, criando condições para a reconstrução dos respetivos percursos residenciais.

Compete às câmaras municipais ou, quando aplicável, às administrações regionais, proceder ao levantamento das situações suscetíveis de apoio ao abrigo do programa, propor a solução habitacional mais adequada em cada caso e coordenar as correspondentes candidaturas.

O Programa Porta de Entrada pode abranger, consoante critérios aplicáveis, as seguintes soluções:

- Alojamento temporário em empreendimento turístico ou similar e em estabelecimentos de alojamento local;
- Arrendamento ou subarrendamento temporário de uma habitação;

- Arrendamento de longa duração de uma habitação;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários;
- Aquisição, aquisição e reabilitação ou construção de nova habitação;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação da qual sejam arrendatárias pessoas elegíveis para apoio ao abrigo deste programa.

### INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS (IFRRU 2020 e 2030)

O IFRRU é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana em todo o território nacional. Com o objetivo de potenciar o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, designadamente fundos europeus do Portugal 2020 e fundos provenientes de outras entidades, como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial, disponibilizados em condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

No âmbito do IFRRU, são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos ou, no caso de edifícios de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. São também apoiados projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas, podendo incluir a construção e a reabilitação de edifícios e do espaço público, bem como intervenções em edifícios de habitação social sujeitos a reabilitação integral. No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU apoia, ainda, medidas complementares de eficiência energética, desde que identificadas em auditoria energética realizada para esse efeito.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, habitação social, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva, desde que integrados em ARU. Adicionalmente, quando os edifícios se localizem igualmente em território definido pelo Município no Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), o proprietário ou promotor poderá ter acesso a fundos FEEI em condições mais favoráveis. Se a operação incidir sobre edifício de habitação social, deverá localizar-se em área delimitada pelo Município no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

Para aceder a este apoio, é necessário comprovar a viabilidade dos projetos, demonstrando de que forma contribuem para a revitalização do centro urbano onde se inserem, designadamente para a fixação de pessoas, a criação de riqueza e emprego, a dinamização do mercado de arrendamento urbano e a qualificação do conjunto urbano. Devem, ainda, ser incluídos indicadores de realização e

de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os objetivos definidos e monitorizar o grau de execução e o cumprimento dos resultados previstos.

As despesas apoiadas são as necessárias à execução da operação de reabilitação, nomeadamente:

- Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligadas à operação, incluindo, quando aplicável, estudos de viabilidade financeira;
- Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício, nomeadamente elevadores e sistemas AVAC, desde que não enquadráveis nas componentes de eficiência energética;
- Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- Testes e ensaios;
- Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;
- IVA;
- Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, são financiadas intervenções destinadas ao aumento do nível de eficiência energética e à promoção de energias renováveis para autoconsumo, elétrico e térmico, desde que integradas em soluções orientadas para a eficiência energética.

O apoio concedido no âmbito do IFRRU pode ser solicitado por qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, que disponha de título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Em 2023 foi publicada a Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro, que cria o IFRRU 2030, mantendo, no essencial, a estrutura e as competências do IFRRU 2020. Embora ainda não disponha de dotação plenamente definida, o IFRRU 2030 funcionará em complemento do PRR e assumirá um papel reforçado, no âmbito do Portugal 2030, na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, no incremento da eficiência energética dos edifícios habitacionais e na revitalização dos centros urbanos.

O diploma de 2023 clarifica os objetivos dos apoios a conceder, com enfoque na promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, na promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com

prioridade para o combate à pobreza energética, e na revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, acessíveis, inteligentes, ambientalmente sustentáveis e resilientes às alterações climáticas.

Tal como o IFRRU 2020, o financiamento do IFRRU 2030 resultará de diferentes fontes, incluindo o Portugal 2030, os Programas Regionais, o Banco Europeu de Investimento (BEI), o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) e o Banco Português de Fomento (BPF). De acordo com a informação disponível até ao momento, prevê-se ainda que o IFRRU 2030 opere num período mais alargado que o do PRR e com maior flexibilidade para apoiar diferentes tipos de beneficiários, esperando-se que venha a integrar soluções inovadoras para a melhoria das condições de habitação e a revitalização dos centros urbanos em Portugal.

### REABILITAR PARA ARRENDAR - HABITAÇÃO ACESSÍVEL (IHRU)

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível consiste na concessão, pelo IHRU, de um empréstimo de longo prazo destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, os quais, após a reabilitação, se destinem predominantemente a uso habitacional. As frações habitacionais e respetivas partes acessórias devem destinar-se a arrendamento em regime de renda acessível ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda os limites aplicáveis nos termos do Programa de Arrendamento Acessível.

Não são elegíveis as operações em que se verifique ausência de viabilidade ou sustentabilidade, nomeadamente aquelas que evidenciem risco elevado de incumprimento dos prazos e/ou dos custos.

São elegíveis as operações de reabilitação parcial de edifícios ou empreendimentos, podendo a operação incluir a aquisição de frações ou de edifícios, bem como, tratando-se da reabilitação do tecido urbano existente numa determinada área, a construção e demolição de edifícios.

O financiamento assume a forma de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação. O prazo de utilização do empréstimo é definido pelo IHRU em função do cronograma financeiro aprovado para o projeto, contado a partir da data da primeira utilização de capital, ou do aditamento, caso ocorra, até ao limite de 36 meses, sem prejuízo de eventual prorrogação em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU.

Podem beneficiar deste financiamento pessoas singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, que sejam proprietárias do edifício ou de parte do edifício a reabilitar, ou que demonstrem ser titulares

de direitos e poderes sobre o mesmo que lhes permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada, promovendo a operação de reabilitação individualmente ou em conjunto com outros contitulares.

### LINHA DE APOIO À QUALIFICAÇÃO DA OFERTA 2024 – TURISMO DE PORTUGAL

A Linha de Apoio à Qualificação da Oferta 2024 constitui uma medida do Turismo de Portugal que, em parceria com o sistema bancário, disponibiliza um instrumento financeiro para financiamento, a médio e longo prazo, de projetos de investimento de empresas do setor do turismo.

Os projetos suscetíveis de apoio correspondem a:

- a) Requalificação e reposicionamento de empreendimentos, estabelecimentos e atividades turísticas, incluindo ampliação;
- b) Projetos de qualquer natureza integrados no Programa REVIVE;
- c) Projetos de empreendedorismo promovidos por Pequenas e Médias Empresas (PME) a criar ou criadas há menos de cinco anos, cujo investimento elegível máximo não seja superior a 500 mil euros, desde que orientados para a criação e desenvolvimento de base tecnológica.

O montante de financiamento por projeto não pode exceder 80% do investimento elegível, sendo a participação do Turismo de Portugal limitada a 3 milhões de euros.

A repartição do crédito obedece às seguintes modalidades:

- Para PME: 40% assegurado pelo Turismo de Portugal e 60% pelo banco;
- Para não PME: 30% assegurado pelo Turismo de Portugal e 70% pelo banco;
- Para projetos de empreendedorismo e REVIVE: 75% assegurado pelo Turismo de Portugal e 25% pelo banco.

As componentes de apoio são atribuídas sob a forma de empréstimo, sendo a componente do Turismo de Portugal reembolsável sem juros e a componente bancária reembolsável em condições definidas pela instituição de crédito, em função da análise de risco efetuada.

Sobre a componente do Turismo de Portugal pode, ainda, ser atribuído um prémio de desempenho, convertendo parte do apoio em componente não reembolsável, caso sejam cumpridas as metas fixadas. Este prémio pode corresponder a 25% ou 5%, consoante se trate de PME ou de não PME.

Todos os projetos candidatos devem incluir medidas de responsabilidade ambiental, designadamente em matéria de energia, água e resíduos, e medidas de responsabilidade social, incluindo valorização das pessoas e das comunidades e melhoria das acessibilidades.

Para esta linha de apoio encontra-se prevista uma dotação orçamental de 300 milhões de euros, mantendo-se as candidaturas abertas até ao esgotamento da verba disponível.

### SÍNTESE

Os diversos instrumentos de apoio ao financiamento da reabilitação urbana que poderão ser mobilizados no âmbito da execução da ORU da Cidade de Ourém abrangem diversos domínios de intervenção do presente PERU, com particular incidência no edificado.

Estes instrumentos distinguem-se pelas respetivas modalidades de financiamento, designadamente participações não reembolsáveis, empréstimos e subvenções, sendo que, no caso específico da reabilitação de edifícios, pela sua aplicabilidade a diferentes usos, nomeadamente habitação, empreendimentos turísticos e equipamentos.

Verifica-se, igualmente, uma distinção clara entre os instrumentos orientados predominantemente para o investimento público e os que se destinam preferencialmente ao investimento privado. No âmbito do investimento público, assumem maior relevância os instrumentos de financiamento integrados no Portugal 2030. Por sua vez, entre os programas mais vocacionados para o financiamento de promotores privados destacam-se o IFRRU 2030, 1.º Direito/PRR e a Linha de Apoio à Qualificação da Oferta Turismo de Portugal.

Por fim, importa referir que os instrumentos de financiamento da reabilitação urbana de âmbito nacional não dispensam a mobilização de recursos próprios por parte do Município, quer para alavancar o acesso aos fundos disponibilizados por estes instrumentos, quer para suportar integralmente, em determinados casos, os custos de implementação e gestão de algumas das ações e medidas propostas.

## 6. OPERACIONALIZAÇÃO



## 6. OPERACIONALIZAÇÃO

O presente capítulo apresenta o modelo de execução da ORU da Cidade de Ourém, definindo as responsabilidades da entidade gestora, os mecanismos de gestão e governança e o sistema de monitorização e avaliação da operação.

Explicita-se, igualmente, o modo de articulação entre os diversos intervenientes, de forma a assegurar uma condução eficaz, coordenada e transparente do processo de reabilitação urbana ao longo do horizonte temporal estabelecido.

### 6.1 MODELO DE GESTÃO

A concretização da estratégia de reabilitação urbana, abrangente no seu âmbito material e necessariamente integrada, do ponto vista estratégico, depende, em grande medida, do envolvimento dos diversos atores urbanos que são promotores ou beneficiários diretos do processo de regeneração urbana, bem como da eficácia das formas de governação adotadas na sua execução.

O modelo de gestão a implementar na ORU da ARU da Cidade de Ourém deverá, assim, contribuir para a articulação e cooperação entre as entidades públicas e privadas, para o reforço da participação pública e para a responsabilização dos diversos intervenientes no processo, salvaguardando o papel central da entidade gestora na promoção e dinamização da reabilitação urbana.

No quadro da estratégia de intervenção na ARU da Cidade de Ourém, identifica-se, desde já, um conjunto de atores relevantes, sem prejuízo de poderem vir a ser integrados outros que se revelem pertinente durante a execução da ORU, designadamente: Associação Empresarial de Ourém-Fátima, Ministério da Cultura, Igreja Católica Portuguesa, Fundação da Casa de Bragança, Fundação Dr. Agostinho Albano de Almeida, Rodoviária do Tejo, S.A. e proprietários particulares que revelem interesse em intervir no edificado.

Nos termos do n.º 1 do artigo 10º do RJRU, o Município de Ourém assumirá a função de Entidade Gestora da ORU da Cidade de Ourém, competindo-lhe a gestão e coordenação de toda a operação, o que inclui as funções de liderança, prestação de contas, acompanhamento, monitorização e avaliação, bem como o envolvimento e participação dos demais atores relevantes.

Neste contexto, o Município atuará como facilitador e entidade coordenadora, promovendo uma relação de proximidade com todos os envolvidos no processo de reabilitação urbana e assegurando as tarefas de gestão e governança da operação.

O sistema de governação deverá assentar num modelo eficaz, simples e transparente, reconhecido pelos proprietários, instituições, empresas e cidadãos, facilitando a interação entre os diversos atores e garantido resposta às seguintes responsabilidades e atividades:

- Acompanhar e promover as ações previstas no PERU, com especial enfoque nas iniciativas de promoção, sensibilização e divulgação dos instrumentos de incentivo à reabilitação urbana, bem como no apoio técnico e administrativo à instrução de candidaturas a benefícios e apoios fiscais;
- Assegurar a articulação institucional com organismos da Administração Central competentes em matéria de reabilitação urbana e com a Autoridade Tributária e Aduaneira, através do Serviço Local de Finanças, comunicando as decisões municipais relativas à aplicação dos impostos municipais sobre o património no âmbito da ORU;
- Disponibilizar informação clara e rigorosa aos proprietários, titulares de direitos reais e arrendatários sobre os seus direitos e deveres no processo de reabilitação, bem como sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes (de âmbito local ou nacional), reforçando a responsabilização e a capacidade de intervenção dos agentes privados;
- Avaliar e monitorizar a execução do PERU, antecipando eventuais desvios e ajustando procedimentos, mediante a elaboração do relatório anual de monitorização e do relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, quando aplicável, da respetiva proposta de alteração a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

## 6.2 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

A delimitação de ARU e a consequente programação de ORU, no âmbito do RJRU, constituem um enquadramento fundamental para a concretização efetiva de intervenções integradas de reabilitação urbana.

Para além das vantagens mais imediatas — associadas à definição de uma estratégia coerente de reabilitação e regeneração urbana para um território específico, bem como ao faseamento temporal e à programação financeira das ações e projetos a desenvolver —, o planeamento das ORU permite igualmente a mobilização e aplicação de um conjunto diversificado de instrumentos legais de execução, nomeadamente de natureza urbanística, que podem desempenhar um papel relevante na superação de diversos obstáculos à concretização das medidas e projetos previstos, designadamente os relacionados com a estrutura da propriedade e a organização fundiária.

Neste enquadramento, o Município de Ourém, enquanto entidade gestora, dispõe, nos termos do disposto no artigo 54.º do RJRU e numa lógica assente no princípio da proporcionalidade, de um conjunto de instrumentos de execução da política urbanística, designadamente:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

Nos termos dos artigos 65.º, 66 e 67.º do RJRU, o Município dispõe, ainda, no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, de competência para:

- Determinar o nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração compreendidos numa ARU, ainda que não se encontrem arrendados, nos termos definidos no Decreto-Lei nº 266-B/2012, 31 de dezembro;
- Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupados, 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 de 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 ORU sistemática;
- Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao Município pela não cedência de áreas destinadas à implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, nos termos do disposto no n.º 4 e no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE.

Ainda que a determinação do nível de conservação de um edifício ou fração não seja expressamente referida no artigo 54.º do RJRU, constitui igualmente um instrumento de execução relevante, na medida em que corresponde a um procedimento imprescindível para a aplicação de outros

instrumentos, como a imposição da obrigação de reabilitar e a realização de obras coercivas, a expropriação ou a venda forçada.

Por constituir um recurso legal de utilização frequente no âmbito da política de reabilitação urbana, importa, assim, detalhar os procedimentos associados ao instrumento “determinação do nível de conservação”.

No exercício dos poderes conferidos pelo RJRU, a Entidade Gestora (neste caso, o Município) pode determinar o nível de conservação de um prédio urbano, nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. Quando se verifique que o edifício ou fração apresenta um nível de conservação de 1, 2 ou 3, a Entidade Gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de proceder à sua reabilitação, fixando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das condições adequadas de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (nº 1 do artigo 55º do RJRU).

Concomitantemente, no caso de prédios que apresentem nível de conservação 1 ou 2, poderá ser aplicado o agravamento da taxa do IMI, nos termos previstos no respetivo código.

Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário, designadamente quando não sejam iniciadas as operações urbanísticas determinadas ou quando estas não sejam concluídas dentro dos prazos fixados, a Entidade Gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para proceder à execução das obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107º, 108º e 108.º-B do RJUE (n.º 4 do artigo 55.º do RJRU).

Em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, tendo em conta os interesses públicos e privados em presença, a Entidade Gestora poderá recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada, nos termos dos artigos 61º e 62.º do RJRU.

Importa, ainda, salientar que, de acordo com o artigo 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública, para efeitos de expropriação ou de venda forçada dos imóveis situados na ARU, bem como para a constituição das servidões necessárias à execução da ORU.

### 6.3 MODELO DE EXECUÇÃO

O modelo de execução da ORU da Cidade de Ourém corresponde ao da **iniciativa da entidade gestora**, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do RJRU.

Neste contexto, a execução da ORU desenvolver-se-á predominantemente sob a **modalidade de administração conjunta**, envolvendo uma participação articulada entre o Município e os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela ARU.

Não obstante, admite-se igualmente que a execução possa ser promovida por iniciativa dos particulares, no que respeita à reabilitação dos edifícios de que sejam proprietários, beneficiando, sempre que necessário, do acompanhamento técnico e procedimental da Entidade Gestora —o Município de Ourém.

Nos casos em que não seja possível alcançar acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, estas poderão ser promovidas diretamente pela Entidade Gestora, nos termos legalmente previstos. Compete igualmente ao Município de Ourém assegurar a execução das intervenções e operações urbanísticas previstas para o espaço público, garantindo a respetiva conformidade com os objetivos e prioridades definidos para a ORU.

## 6.4 MONITORIZAÇÃO

As ORU de natureza sistemática exigem a implementação de um sistema de monitorização contínua, capaz de assegurar o acompanhamento e a avaliação permanente dos processos de promoção, execução e gestão da operação, bem como a deteção atempada de eventuais desvios que possam justificar a introdução de ajustes ou alterações.

A monitorização assume, assim, um papel estruturante na eficácia da operação, permitindo aferir o grau de execução do PERU e assegurar a sua adequação à evolução das condições territoriais, sociais e económicas.

Nos termos do artigo 20.º-A do RJRU, o sistema de acompanhamento integra os seguintes instrumentos:

- **Relatório de Monitorização anual**, a elaborar pela Câmara Municipal, evidenciando o estado de execução das ações previstas no PERU no ano em análise;
- **Apreciação do relatório anual pela Assembleia Municipal**;
- **Relatório de Avaliação da Execução da ORU**, de elaboração quinquenal, acompanhado, sempre que necessário, de proposta de alteração do PERU;
- **Apreciação do relatório quinquenal pela Assembleia Municipal**;

- **Divulgação, na página eletrónica do Município,** dos relatórios elaborados e das respetivas deliberações da Assembleia Municipal.

O **Relatório de Monitorização** deve apresentar uma síntese do processo de aprovação da ARU e da ORU, bem como o ponto de situação das ações programadas para o ano em causa, incluindo prazos, fontes de financiamento e nível de execução. Deve, igualmente, evidenciar os contributos das ações concluídas, ou em curso, para os indicadores de monitorização do PERU e identificar as ações a desenvolver no ano seguinte.

O **Relatório de Avaliação**, de periodicidade quinquenal, tem como objetivo avaliar o grau de execução da ORU. Para esse efeito, integra a informação recolhida nos relatórios anuais, avalia os impactos das ações realizadas e determina a necessidade de manter ou alterar componentes do PERU, podendo essas alterações variar entre ajustes de calendarização e revisões estratégicas mais estruturais. Sempre que se justifique a introdução de alterações, o relatório deverá explicitar, de forma clara, as modificações propostas, designadamente nos domínios da estratégia, do programa de ação, dos instrumentos de incentivo, do regime fiscal aplicável ou do sistema de monitorização.

## 7. ELEMENTOS DE REFERÊNCIA



## 7. ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

### 7.1 BIBLIOGRAFIA

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM. (2015). *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Ourém*. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM. (2019). *Programa Estratégico De Reabilitação Urbana de Ourém*. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM. (2020). *Revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém*. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM. (2023). *Plano de Urbanização de Ourém*. Ourém: Câmara Municipal de Ourém.

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO (2009). *Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT)*. Lisboa: CCDR-LVT.

COMUNIDADE INTERMUNICIPAL MÉDIO TEJO. (2016). *Relatório Anual Relativo ao Serviço Público de Transporte de Passageiros*.

DIREÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO (DGOTDU) (2005). *Glossário de Planeamento e Ordenamento do Território*. Lisboa.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL (2007). *Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis*. Lisboa: LNEC.

ROBERTS, P., & SYKES, H. (Eds.). (2000). *Urban regeneration: A handbook*. Londres: SAGE Publications.

### 7.2 LEGISLAÇÃO

#### **Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Ourém**

Aviso n.º 10811/2023, de 1 de junho (Aprovação da alteração da delimitação da ARU)

Aviso n.º 5060/2020, de 25 de março (Aprovação da ORU)

Edital n.º 1061 /2016, de 13 de dezembro (Aprovação da nova delimitação da ARU)

Aviso n.º 4859/2016, de 12 de abril (Aprovação da delimitação da ARU)

#### **Atualização da Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins Estatísticos (NUTS)**

Regulamento Delegado (UE) 2023/674, Comissão Europeia, 2022

#### **Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)**

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

#### **Código do IVA (CIVA)**

Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

**Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)**

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro

**Ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados**

Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

**Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

**Plano Diretor Municipal de Ourém (PDMO)**

Aviso n.º 10844/2020, de 23 de julho (1.ª revisão)

**Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT)**

Declaração de Retificação n.º 71-A/2009

Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009

**Plano de Urbanização de Ourém (PUO)**

Aviso n.º 416/2023, de 9 de janeiro

**Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

**Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT)**

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

**Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)**

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

**Regulamento Geral do Ruído (RGR)**

Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro

**Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis a reabilitação**

Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015

**Reabilitação e deduções fiscais em IRS**

Lei n.º 2/2020, de 31 de março

## 7.3 RECURSOS WEB

**Câmara Municipal de Ourém**

[www.ourem.pt](http://www.ourem.pt)

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo**

[www.ccdr-lvt.pt](http://www.ccdr-lvt.pt)

**DRE - Diário da República Eletrónico**

[www.dre.pt](http://www.dre.pt)

**Google Earth**

[www.google.com/intl/pt-PT/earth](http://www.google.com/intl/pt-PT/earth)

**Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana**

[www.ihru.pt](http://www.ihru.pt)

**Instituto Nacional de Estatística**

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)

**MedioTejo.net**

<https://mediotejo.net/ourem-autarquia-investe-350-mil-euros-em-expansao-do-parque-da-cidade/>

**Património Cultural**

[www.patrimoniocultural.gov.pt](http://www.patrimoniocultural.gov.pt)

**Sistema de Informação Geográfica do Turismo**

<https://sigtur.turismodeportugal.pt/>

**Turismo Ourém**

<https://turismo.ourem.pt>

## **ANEXOS CARTOGRÁFICOS**

## **ANEXOS CARTOGRÁFICOS (escala 1:10.000)**

### **ANEXO 1 – PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM**

### **ANEXO 2 – PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO**

- 2.1 Uso Funcional Geral
- 2.2 Uso Funcional do Rés-do-Chão
- 2.3 Ocupação Geral
- 2.4 Ocupação do Rés-do-Chão
- 2.5 Número de Pisos
- 2.6 Valor Cultural
- 2.7 Estado de Conservação

### **ANEXO 3 – PLANTAS DE CARACTERIZAÇÃO DA REDE VIÁRIA**

- 3.1 Problemas Identificados
- 3.2 Estado de Conservação

### **ANEXO 4 – PLANTA SÍNTESE DO PROGRAMA DE AÇÃO**

#### **EQUIPA TÉCNICA:**



**TERRITÓRIO XXI** – Gestão Integrada do Território e do Ambiente

#### **PORTO (sede):**

Atlantis Business Center  
Avenida da República, n.º 679, 2.º Andar, Sala 23  
4450-242 Matosinhos  
Tel. (+351) 220 135 202

#### **LISBOA:**

IDEA Spaces – Palácio Sotto Mayor  
Avenida Fontes Pereira de Melo, n.º 16  
1050-121 Lisboa  
Tel. (+351) 210 505 006

T.: +351 935 970 909  
[geral@territorioxxi.pt](mailto:geral@territorioxxi.pt)