



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DIVISÃO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE
CANTANHEDE E DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE

-RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Outubro de 2024

ÍNDICE

1.	Introdução: enquadramento legal e antecedentes.....	3
2.	Período de discussão pública.....	6
2.1.	Abertura do período de discussão pública.....	6
2.2.	Divulgação do período de discussão pública e modalidades de participação	7
3.	Análise e ponderação das participações	9
4.	Nota conclusiva	12

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Âmbito das ORU - simples ou sistemática	3
Figura 2.	Delimitação da ARU de Cantanhede – versão em vigor	4
Figura 3.	Proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede	5
Figura 4.	Publicitação da abertura do período de discussão pública - Aviso n.º 19653/2024/2	6
Figura 5.	Publicitação da abertura do período de discussão pública e disponibilização dos elementos da proposta na página online do Município.....	7
Figura 6.	Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social.....	8
Figura 7.	Proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede – com integração da área sugerida na discussão pública. 10	

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1.	Participação recebida durante o período de discussão pública	9
-----------	--	---

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU: Área de Reabilitação Urbana

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. Introdução: enquadramento legal e antecedentes

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto](#), na sua atual redação), determina que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e de operações de reabilitação urbana (ORU) [n.º 1 do artigo 7.º].

Este diploma define a reabilitação urbana como a *“forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”* [alínea j) do artigo 2.º].

Nos termos do RJRU, a **área de reabilitação urbana** é definida como uma *“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”* [alínea b) do artigo 2.º].

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação, um conjunto de intervenções e investimentos que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **operação de reabilitação urbana**. Assim, a ORU corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”* [alínea h) do artigo 2.º], podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar (Figura 1).

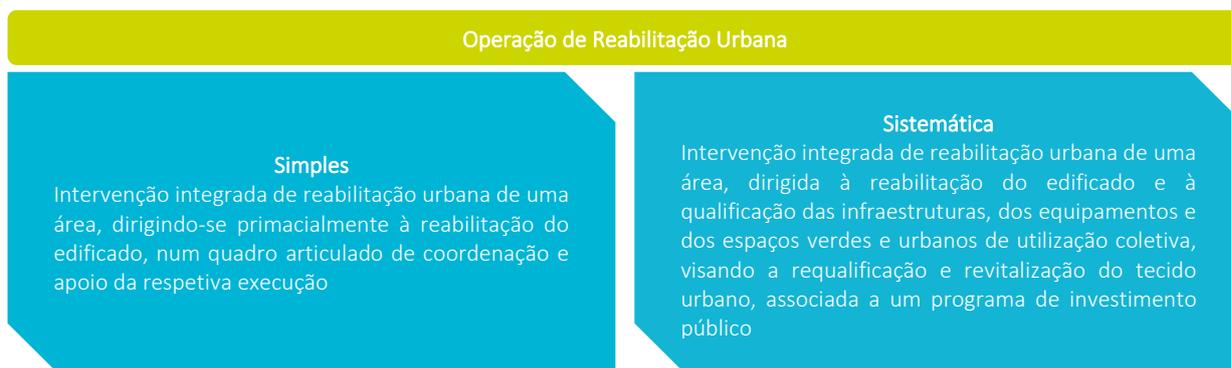


Figura 1. Âmbito das ORU - simples ou sistemática

Fonte: RJRU [n.º 1 a 3, do artigo 8.º]

A ARU da Cidade de Cantanhede (aprovada em Assembleia Municipal, a 29 de fevereiro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 4641/2016) abrange uma área de 65,5 hectares, que inclui o núcleo mais antigo da cidade e o seu centro cívico, onde se localiza um conjunto expressivo de estabelecimentos comerciais e de serviços, bem como de equipamentos e de espaços coletivos, que lhe conferem uma natureza polarizadora e geradora de fluxos (Figura 2).

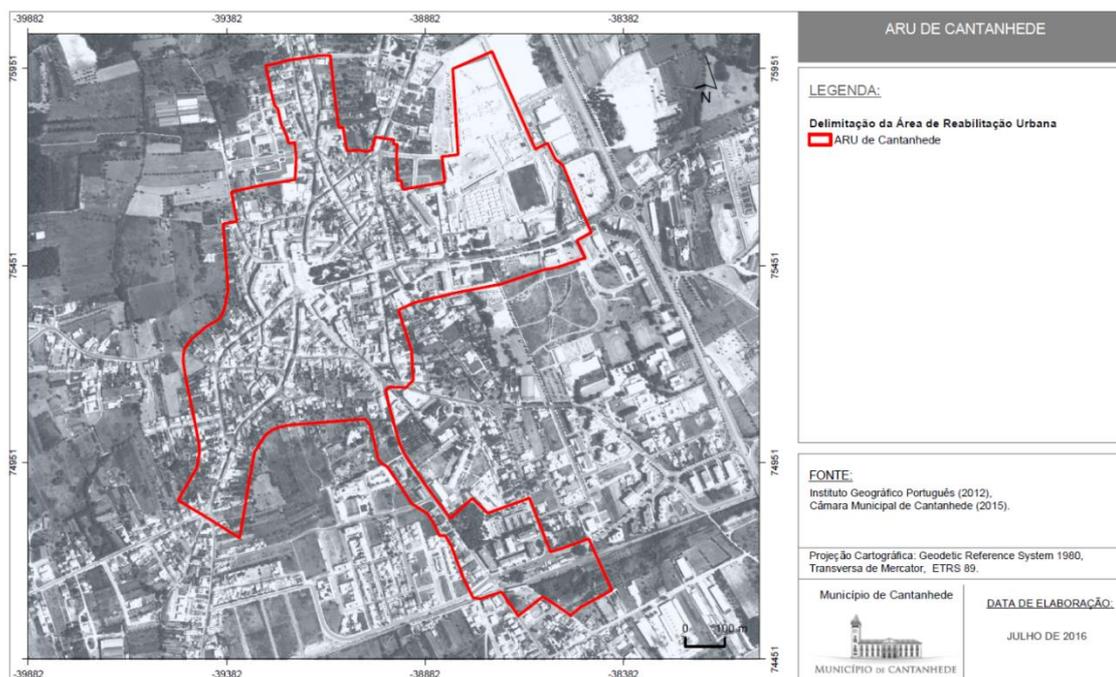


Figura 2. Delimitação da ARU de Cantanhede – versão em vigor

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Cantanhede, enquadrada por instrumento próprio – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), foi aprovada pela Assembleia Municipal a 14 de dezembro de 2018 e publicada em Diário da República através do [Aviso n.º 1422/2019](#), nos termos do RJRU. Neste âmbito, o Município de Cantanhede assume as funções de entidade gestora, coordenando e gerindo a ORU sistemática.

Em dezembro de 2021, foi elaborado e submetido à apreciação da assembleia municipal o **relatório de monitorização** da ORU em curso, nos termos do n.º 1 do artigo 20.º-A do RJRU.

Agora, decorridos cinco anos de vigência da ORU, procedeu-se também à avaliação da sua execução, tal como estipulado no n.º 2 do artigo 20.º-A, referente ao acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, que refere que *“a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um **relatório de avaliação da execução** dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma **proposta de alteração do respetivo instrumento de programação**”*.

Assim, em agosto de 2024, foi elaborado e submetido a apreciação da Câmara Municipal o relatório de avaliação de execução da ORU sistemática, acompanhado de uma proposta de alteração da ARU e de proposta de alteração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede. Essa proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede abrange uma área de cerca de 181 hectares (Figura 3), um acréscimo de 115 ha face ao limite atualmente em vigor (65,5 ha). Para além do núcleo central da cidade, integra zonas de serviços, de equipamentos (escolas, pavilhão municipal, piscinas, centro de saúde e hospital), espaços públicos (jardins / espaços verdes, praças, largos) e áreas residenciais mais antigas e que apresentam sinais de degradação, bem como edifícios com valor patrimonial / arquitetónico.

A Câmara Municipal de Cantanhede, na sua reunião pública realizada em 21 de agosto de 2024, deliberou, por unanimidade, aprovar e submeter a discussão pública a proposta de alteração à Área de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Cantanhede e a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) territorialmente coincidente, de tipo

sistemático, orientada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da cidade de Cantanhede, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 7.º e para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

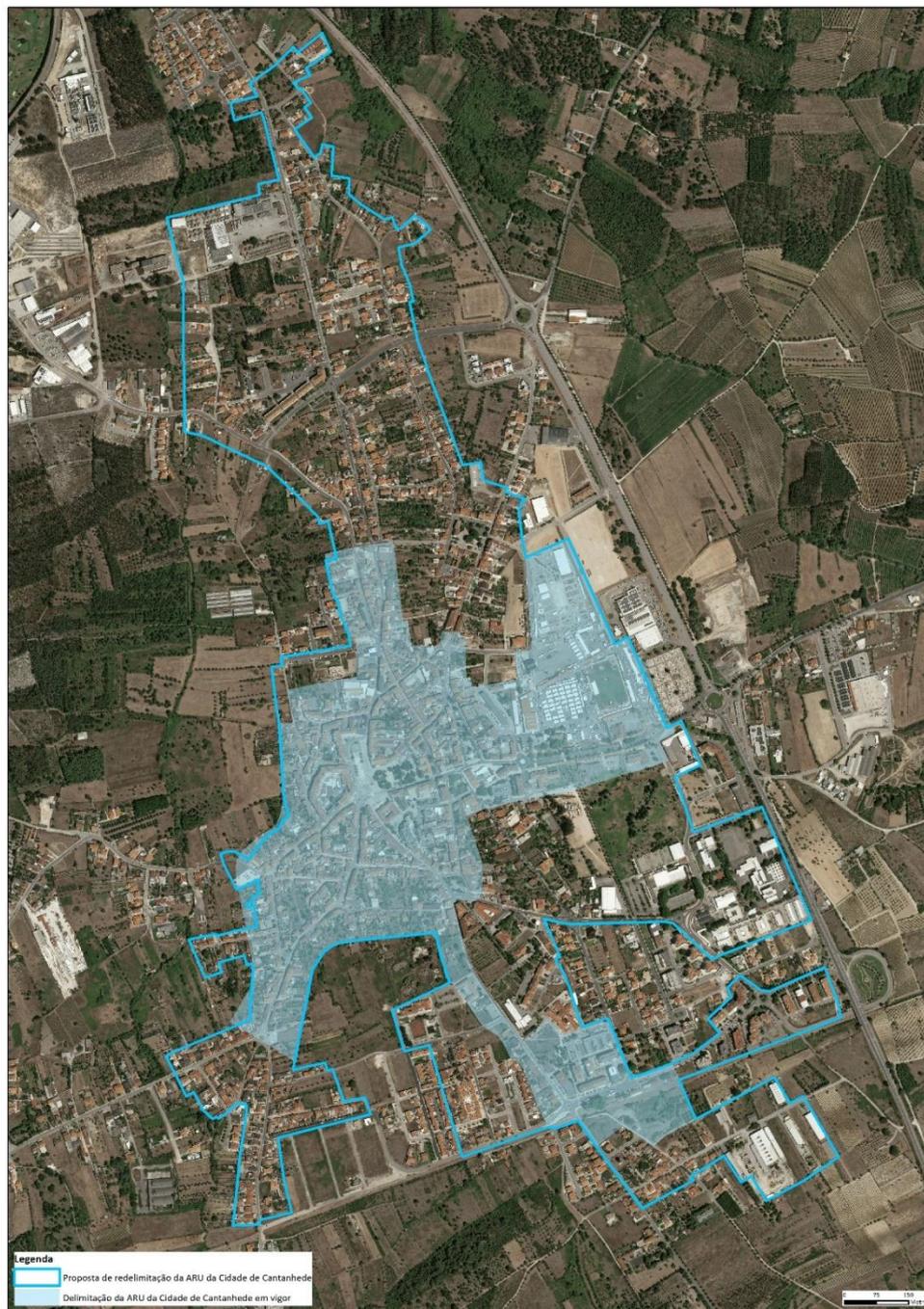


Figura 3. Proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede

O presente relatório integra a **ponderação das participações recebidas no período de discussão pública** e fundamenta a versão final a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, tal como previsto no n.º 1 do art.º 17.º do RJRU.

2. Período de discussão pública

2.1. Abertura do período de discussão pública

A Câmara Municipal de Cantanhede, na sua reunião pública realizada em 21 de agosto de 2024, deliberou, por unanimidade, aprovar e submeter a discussão pública a proposta de Alteração à Área de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Cantanhede e a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de tipo sistemático, enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da cidade de Cantanhede, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º e do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

A deliberação foi tornada pública através da publicação do **Aviso n.º 19653/2024/2**, no Diário da República, a 3 de setembro de 2024.

O **período de discussão pública**, com início no 5.º dia útil posterior à publicação do referido Aviso e com a duração de 20 dias úteis, ocorreu entre **10 de setembro a 7 de outubro de 2024**. Durante este período, os elementos que constituem a proposta de alteração da ARU e da respetiva ORU estiveram disponíveis online, na página da internet do Município de Cantanhede, e nas instalações do Município, no serviço de atendimento do Departamento de Urbanismo.

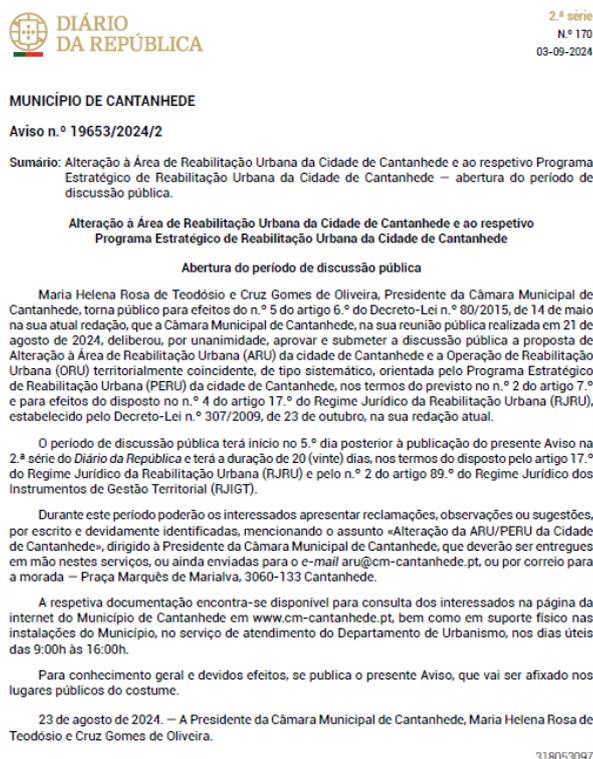


Figura 4. Publicitação da abertura do período de discussão pública - Aviso n.º 19653/2024/2

Fonte: Diário da República (3 de setembro de 2024)

2.2. Divulgação do período de discussão pública e modalidades de participação

Nos termos do disposto pelo artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e pelo n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), de forma a promover o envolvimento de todos os cidadãos neste processo, para além do aviso em **Diário da República**, foi também publicitado na **comunicação social** e divulgado na **página online do Município** e em **edital** afixado nos Paços do Concelho.

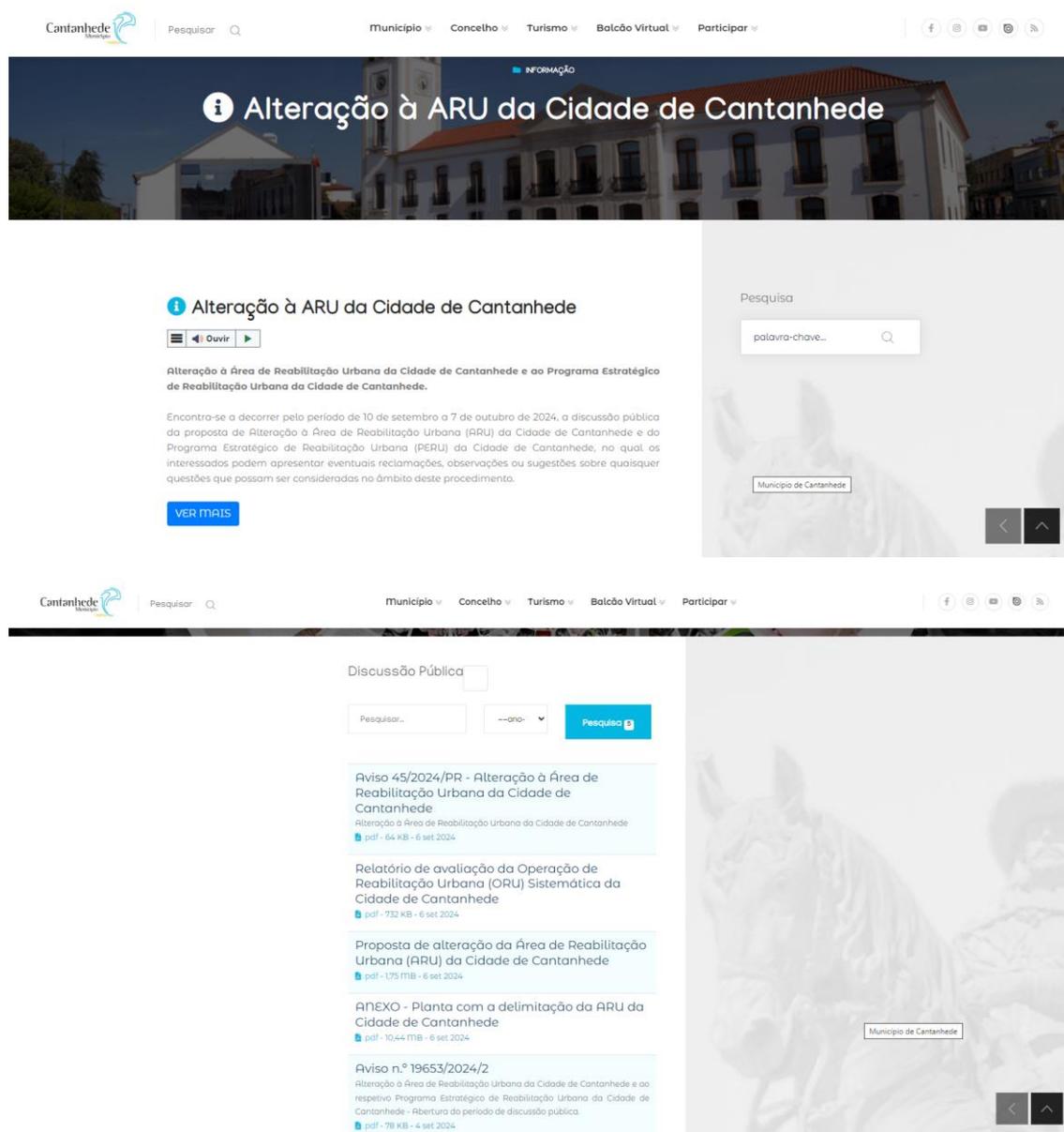


Figura 5. Publicitação da abertura do período de discussão pública e disponibilização dos elementos da proposta na página online do Município

3. Análise e ponderação das participações

Durante o período de discussão pública foi recebida 1 (uma) participação, que se apresenta de seguida.

Tabela 1. Participação recebida durante o período de discussão pública

Identificação / data de entrada	Fundamentação apresentada
P1 – 7 de outubro de 2024	<p>(...) vem expor e sugerir que ao nível da Proposta de Alteração à Área de Reabilitação Urbana (ARU):</p> <p>a) Que seja inserida no perímetro da nova ARU, a restante zona da Rua António Lima Fragoso até à Avenida Colégio Infante Sagres, por ser uma zona urbana consolidada, verificar-se dinâmicas urbanas e comuns/complementares à restante área urbana da cidade de Cantanhede, para garantir a coerência da configuração e evolução da estrutura urbana, a existência de edifícios com construção de várias décadas e com potencial e necessidade de reabilitação, beneficiação e melhoramentos, por existirem áreas destinadas a espaços verdes e utilização coletiva, por existir a necessidade de intervenção e requalificação do espaço público (Arruamentos vários, Ex.: Parte restante da Antiga Estrada da Pocariça EN335, até à nova Ciclovia/Rotunda que permite a passagem para o novo Mcdonald's).(ver Pág.2 Foto)</p> <p>b) E também no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede, em específico na ORU, como objetivo estratégico, além da reabilitação de edifícios, seja prevista a reabilitação urbana, no sentido de resolver a fragmentação e os vazios existentes no tecido urbano, que foram acentuados pela expansão urbana e não promovem a legibilidade do conjunto.</p>  <p>Legenda Área da ARU da Cidade de Cantanhede (180,8 ha)</p> <p>SECRETARIATO DE URBANISMO Divisão de Estudos de Territórios e Intervenção Ambiental Cantanhede PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE CANTANHEDE</p>

A sugestão apresentada foi analisada e ponderada pelo Município de Cantanhede.

No que diz respeito ao primeiro ponto, referente ao território de intervenção, uma vez que zona identificada (Rua António Lima Fragoso) corresponde a **uma malha urbana já existente e em consolidação**, considera-se que a proposta se **alinha com os critérios subjacentes à delimitação da ARU** [em particular com a “necessidade de integração de áreas contíguas à ARU atualmente em vigor (para norte e sul / sudeste), onde se verificam dinâmicas urbanas comuns / complementares (...)” e “coerência com configuração e evolução da estrutura urbana e respeito pela estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes, sempre que possível”] e que, por isso, tem condições para ser integrada. Assim, o limite da ARU será ajustado de forma a integrar a **frente edificada na Rua António Lima Fragoso**, passando a abranger uma área total de 184 ha (+3 ha do que na versão apresentada em discussão pública), conforme se apresenta na Figura 7.

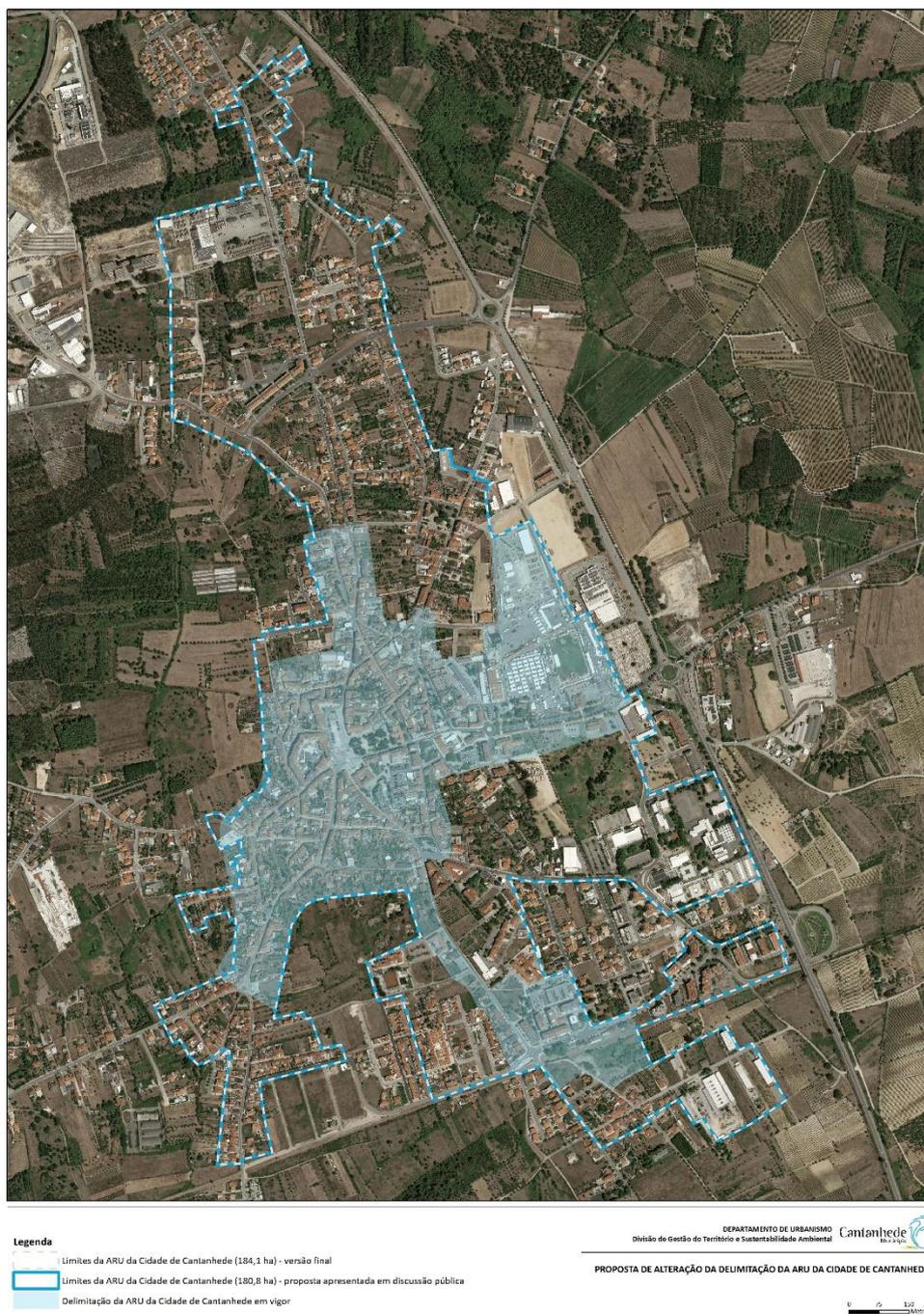


Figura 7. Proposta de redelimitação da ARU da Cidade de Cantanhede – com integração da área sugerida na discussão pública

Relativamente ao segundo ponto, sobre a integração do objetivo estratégico / conceito de “reabilitação urbana” no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, considera-se que nada existe a acrescentar neste documento de programação estratégica, uma vez que esse já é o âmbito da intervenção, tal como previsto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação). Atente-se aos objetivos da reabilitação urbana, expressos no artigo 3.º do RJRU, bem como às definições constantes nas alíneas b), h), i) e j) do artigo 2.º e no número 3, do artigo 8.º:

Artigo 2.º [...]

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

h) «**Operação de reabilitação urbana**» o **conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;**

“i) «**Reabilitação de edifícios**» a 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 nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

j) «**Reabilitação urbana**» a forma de **intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.**

Artigo 8.º [...]

3 - A **ORU sistemática** consiste numa **intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva**, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público [...].

Quer na delimitação da ARU (critérios subjacentes à delimitação e objetivos estratégicos), quer no desenvolvimento do PERU (que corresponde ao instrumento próprio de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, como é o caso da ORU de Cantanhede) foi considerado todo este enquadramento legal, bem como as condições do território de intervenção. Assim, a proposta de delimitação da ARU da Cidade de Cantanhede tem, atualmente, abrangência territorial adequada para contribuir para a qualificação do tecido urbano e promover a colmatação dos vazios existentes, articulando-o com a malha existente.

4. Nota conclusiva

A discussão pública possibilita a participação e intervenção direta dos cidadãos na tomada de decisão e na construção do território. Neste sentido, foram utilizados diversos meios de divulgação / publicitação do processo participativo em curso e proporcionadas diversas modalidades de participação, de modo a favorecer uma ampla participação.

A sugestão apresentada neste período foi devidamente analisada, ponderada e, como resultado, parcialmente integrada. Assim, efetuou-se um pequeno ajuste no limite da ARU e atualizaram-se as peças desenhadas e escritas que formalizam a proposta a submeter a Assembleia Municipal, nos termos do RJRU.