

**MUNICÍPIO DE ANSIÃO****Aviso n.º 1421/2019****Consulta Pública da proposta de Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios do Município de Ansião**

António José Vicente Domingues, Presidente da Câmara Municipal de Ansião, torna público que, em conformidade com os n.ºs 6 e 7 do artigo 4.º do anexo ao Despacho n.º 443-A/2018, de 9 de janeiro, alterado pelo Despacho n.º 1222-B/2018, de 2 de fevereiro, se encontra em consulta pública a proposta de Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios do Município de Ansião.

O período de consulta pública inicia-se no dia seguinte à publicação deste aviso no *Diário da República* e decorre durante o prazo de 15 dias úteis, estando o plano disponível para consulta dos interessados, todos os dias úteis das 9h às 12h30 e das 14h00 às 17h00, no Balcão de Atendimento da Câmara Municipal de Ansião, Praça do Município, 3240-143 Ansião.

O referido plano pode ainda ser consultado no sítio da internet do Município de Ansião ([www.cm-ansiao.pt](http://www.cm-ansiao.pt)).

Os interessados, devidamente identificados, podem apresentar sugestões, observações ou pedidos de esclarecimento, por escrito, junto da Câmara Municipal de Ansião, Praça do Município, 3240-143 Ansião, ou para o endereço eletrónico [geral@cm-ansiao.pt](mailto:geral@cm-ansiao.pt), dentro do prazo de participação pública.

16 de janeiro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Ansião, *António José Vicente Domingues*.

311988247

**MUNICÍPIO DAS CALDAS DA RAINHA****Edital n.º 171/2019****Proposta de Regulamento Interno das Termas das Caldas da Rainha — Hospital Termal, Balneário Novo, Parque D. Carlos I e Mata Rainha Dona Leonor**

Fernando Manuel Tinta Ferreira, Presidente da Câmara Municipal das Caldas da Rainha, torna público que, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, que a Câmara Municipal deliberou em reunião ordinária realizada no dia 26 de dezembro de 2018, submeter a consulta pública a “Proposta de Regulamento Interno das Termas das Caldas da Rainha — Hospital Termal, Balneário Novo, Parque D. Carlos I e Mata Rainha Dona Leonor”, pelo prazo de 30 dias úteis, contados do dia seguinte ao da publicação de edital na 2.ª série do *Diário da República*.

Mais Torna Público, que a referida Proposta de Regulamento, se encontra patente para consulta na Secção Central desta Câmara Municipal, nos dias úteis das 09H00 às 16H30 e na página do Município em [www.cm-caldas-rainha.pt](http://www.cm-caldas-rainha.pt).

Os interessados podem endereçar as suas sugestões por escrito para a Câmara Municipal de Caldas da Rainha, sita na Praça 25 de Abril, 2500-110 Caldas da Rainha, dentro do prazo referido.

9 de janeiro de 2019. — O Presidente da Câmara, *Fernando Manuel Tinta Ferreira*.

311974039

**Edital n.º 172/2019****Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas — Espaço Público — Área 8**

Fernando Manuel Tinta Ferreira, Presidente da Câmara Municipal das Caldas da Rainha, torna público que, de harmonia com o disposto no n.º 1 do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e da deliberação tomada por esta Câmara Municipal em sua reunião ordinária realizada em 17 de dezembro de 2018, se encontra aberto o procedimento de discussão pública, em cumprimento do n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, na sua atual redação, por um período com a duração de 15 dias, a anunciar com uma antecedência de 8 dias, a Proposta de Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas — Espaço Público — Área 8.

Mais Torna Público, que a referida Proposta, se encontra patente para consulta no Edifício dos Produtos Regionais, Rua Capitão Filipe de Sousa, n.º 2.

Os interessados podem, querendo, dirigir por escrito, as suas sugestões ou reclamações, dentro do período atrás referido, para a Câmara Municipal das Caldas da Rainha, Praça 25 de Abril ou para [gtru@cm-caldas-rainha.pt](mailto:gtru@cm-caldas-rainha.pt).

14 de janeiro de 2019. — O Presidente da Câmara, *Fernando Manuel Tinta Ferreira*.

311977733

**Edital n.º 173/2019****Plano de Ação de Regeneração Urbana — Espaço Público — Área 6**

Fernando Manuel Tinta Ferreira, Presidente da Câmara Municipal das Caldas da Rainha, torna público que, de harmonia com o disposto no n.º 1 do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e da deliberação tomada por esta Câmara Municipal em sua reunião ordinária realizada em 17 de dezembro de 2018, se encontra aberto o procedimento de discussão pública, em cumprimento do n.º 5 do artigo 7.º do RJUE, na sua atual redação, por um período com a duração de 15 dias, a anunciar com uma antecedência de 8 dias, a Proposta de Plano de Ação de Regeneração Urbana — Espaço Público — Área 6.

Mais Torna Público, que a referida proposta, se encontra patente para consulta no Edifício dos Produtos Regionais, Rua Capitão Filipe de Sousa, n.º 2.

Os interessados podem, querendo, dirigir por escrito, as suas sugestões ou reclamações, dentro do período atrás referido, para a Câmara Municipal das Caldas da Rainha, Praça 25 de Abril ou para [gtru@cm-caldas-rainha.pt](mailto:gtru@cm-caldas-rainha.pt).

14 de janeiro de 2019. — O Presidente da Câmara, *Fernando Manuel Tinta Ferreira*.

311978065

**MUNICÍPIO DE CANTANHEDE****Aviso n.º 1422/2019****Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede****Operação de Reabilitação Urbana**

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público, que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 14 de dezembro de 2018, sob proposta da Câmara Municipal — reunião ordinária de 04 de dezembro de 2018 — deliberou aprovar o “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede”, nos termos do n.º 5 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Mais torna público, que o referido ato de aprovação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede, pode ser consultado na página eletrónica do Município de Cantanhede através do endereço <http://www.cm-cantanhede.pt>.

11 de janeiro de 2019. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, *Pedro António Vaz Cardoso*.

311975473

**MUNICÍPIO DE CELORICO DE BASTO****Despacho n.º 939/2019**

Nos termos e para os efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 305/2009, de 23 de outubro, torna-se público que por deliberação de 20 de dezembro de 2018 da Câmara Municipal, e 27 de dezembro de 2018 da Assembleia Municipal, foi aprovado reformular e alterar os serviços do Município de Celorico de Basto, constante da organização e estrutura dos serviços municipais publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 16, de 23 de janeiro de 2017.

4 de janeiro de 2019. — O Presidente da Câmara, *Joaquim Monteiro Mota Silva*, Dr.

---

# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE CANTANHEDE

Relatório 01 | Proposta de Delimitação da ARU



## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Relatório 01   Proposta de delimitação da ARU
<b>Descrição:</b>	Documento que consubstancia a primeira fase da prestação de serviços para a “Elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Cantanhede”, referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede.
<b>Data de produção:</b>	24 de novembro de 2015
<b>Data da última atualização:</b>	18 de dezembro de 2015
<b>Versão:</b>	05
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	GeoAtributo. C.I.P.O.T. Lda.
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geografia (Desenvolvimento e Ambiente)
<b>Equipa técnica:</b>	Elisa Bairrinho   Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira   Engenharia Civil (Hidráulica e Ambiente) Marta Silva   Geografia (SIG e Ordenamento do Território)
<b>Consultores</b>	Manuel Miranda   Engenharia Civil
<b>Câmara Municipal de Cantanhede</b>	António Abreu   Departamento de Urbanismo Isabel Matos   Divisão Ordenamento do Território Nuno Nogueira   Divisão de Gestão Urbanística
<b>Código de documento:</b>	023
<b>Estado do documento</b>	Para aprovação do executivo do Município de Cantanhede
<b>Código do Projeto:</b>	191060201
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	ARU_Cantanhede_proposta_ARU_v05

## ÍNDICE GERAL

---

1.	INTRODUÇÃO.....	6
2.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO .....	9
2.1	SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....	10
	População e família .....	12
	Estrutura edificada/estado de conservação .....	16
	Ordenamento.....	31
	Condições de circulação e mobilidade.....	34
3.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE CANTANHEDE .....	45
3.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	46
3.2	PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO URBANO DE CANTANHEDE .....	49
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	52
4.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA ...	52
4.2	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU.....	53
5.	TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR.....	55
6.	MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO .....	57
7.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU .....	63
7.1	BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	63
7.2	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	66
7.3	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS .....	68

## ÍNDICE DE QUADROS

---

Quadro 1   Estrutura etária da população residente na ARU, na cidade de Cantanhede e no concelho de Cantanhede .....	13
Quadro 2   Atividade económica dos indivíduos (com mais de 15 anos) residentes na ARU, na cidade de Cantanhede e no concelho de Cantanhede .....	14
Quadro 3   Nível de escolaridade dos indivíduos residentes (com mais de 5 anos) na ARU, cidade de Cantanhede e concelho da Cantanhede.....	16

Quadro 4   Localização por ruas do número de edifícios com valor patrimonial identificados pela Câmara Municipal de Cantanhede .....	27
Quadro 5   Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC .....	67
Quadro 6   Objetivos estratégicos de reabilitação urbana propostos e objetivos aprovados reunião de Câmara de 17 de novembro .....	73

## ÍNDICE DE MAPAS

---

Mapa 1   Localização da ARU e enquadramento com as subseções estatísticas da Base Geográfica de Georreferenciação da Informação (BGRI) - 2011 do INE.....	10
Mapa 2   Localização da ARU e enquadramento administrativo no concelho de Cantanhede.....	11
Mapa 3 e 4   Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na cidade de Cantanhede- ano de 1947 e 1997 .....	12
Mapa 5   Estado de conservação dos edifícios com valor patrimonial na cidade de Cantanhede .....	26
Mapa 6   Licenciamentos na ARU no período entre os anos de 2004 a 2014 .....	28
Mapa 7   Património arquitetónico classificado e não classificado na cidade de Cantanhede .....	30
Mapa 8   Categoria do solo da ARU e espaço envolvente de acordo com Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo (Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede).....	31
Mapa 9   Enquadramento da ARU no âmbito dos Planos Municipais de Ordenamento do território na cidade de Cantanhede .....	32
Mapa 10   Identificação dos Projetos do PEDU localizados na cidade de Cantanhede .....	33
Mapa 11   Principais eixos viários na ARU de Cantanhede .....	35
Mapa 12   Infraestruturas de saneamento na cidade de Cantanhede .....	40
Mapa 13   Localização dos pontos de recolha de resíduos sólidos na ARU e na cidade de Cantanhede .....	41
Mapa 14   Localização dos equipamentos coletivos na cidade de Cantanhede .....	42
Mapa 15   Localização de áreas verdes e zonas públicas ajardinadas na cidade de Cantanhede .....	44

Mapa 16   Limite base da ARU do Centro Urbano de Cantanhede .....	47
Mapa 17   Propostas de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede em estudo .....	49
Mapa 18   Proposta de delimitação final da ARU do Centro Urbano de Cantanhede.....	50

## ÍNDICE DE FIGURAS

---

Figura 1   Exemplo de edificado com cêrcas desalinhas e épocas de construção diferentes- Largo Conselheiro Ferreira Freire.....	20
Figura 2 e 3   Exemplificação de um edifício muito degradado e de um edifício em ruína .....	22
Figura 4   Interior do Centro Comercial Rossio .....	25
Figura 5   Casa dos Bogalhos - Imóvel de interesse municipal .....	30
Figura 6   Casa das Três Marias (Projeto de intervenção n.º 3) .....	33
Figura 7   Estacionamento proibido - Rua das Mouriscas.....	36
Figura 8   Exemplo de constrangimento à circulação pedonal por falta de passeio- Rua Dom Afonso Henriques .....	38
Figura 9   Utilização da bicicleta e situação de estacionamento proibido – cruzamento Rua Dom Afonso Henriques e Travessa. Dom Afonso Henriques .....	39
Figura 10   Organograma da Câmara Municipal de Cantanhede.....	58
Figura 11   Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU do Centro Urbano de Cantanhede .....	70

## 1. INTRODUÇÃO

---

A reabilitação urbana representa atualmente um instrumento imprescindível na política das cidades, sendo que nela concorrem os objetivos de qualificação do parque habitacional, de requalificação e de revitalização das cidades, particularmente das áreas mais degradadas. A reabilitação urbana é assim, nos dias de hoje, uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, perante o paradigma do perpetuamento da expansão urbana verificado ao longo das últimas três décadas.

O presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede. Este documento tem em consideração o enquadramento legal definido pela Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, correspondente ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em particular no seu artigo 13.º, relativo à delimitação e aprovação de ARU's.

O RJRU foi precedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009 que apresentou novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. Três anos volvidos, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, constituiu a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, homologando as medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, passando a operacionalização destas ações pela capacidade em aprovar a delimitação das ARU e pela aprovação da sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU) num momento posterior. Efetivamente, após a aprovação da ARU pela Assembleia Municipal, e no prazo máximo de 3 anos, a delimitação da ARU apresentada será desenvolvida através a aprovação de uma ORU.

A Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na qual são aprovadas as medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, veio proporcionar aos Municípios a possibilidade de iniciar processos de reabilitação urbana em ARU's de forma faseada. Assim, numa primeira fase ocorrerá a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase posterior, terá lugar a aprovação da ORU a desenvolver nas referidas áreas.

Com a opção, por parte do Município de Cantanhede, desta tramitação faseada, e considerando o mesmo articulado do RJRU, a presente proposta integra:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

- A planta com a apresentação da delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Relativamente à tramitação legal, o RJRU estabelece que após a aprovação da delimitação da ARU, esta seja publicada em Diário da República, divulgada na página da internet do Município e remetida ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) por via eletrónica.

A aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos definidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relacionados com o património cultural.

Face ao exposto, no segundo capítulo expõe-se um diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, incidindo e analisando, de forma breve, aspetos como a estrutura edificada e respetivo estado de conservação, o espaço público, as infraestruturas urbanas e a acessibilidade e mobilidade. Importa desde já referir que este diagnóstico foi realizado tendo por base a proposta base da ARU apresentada, sendo que posteriormente será alvo de atualização/adaptação em função da delimitação final a adotar.

No terceiro capítulo será apresentada a proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, onde se evidenciam os pressupostos de base e os critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação, cuja planta contendo a proposta de delimitação da ARU é anexa ao presente documento.

No quarto capítulo apresenta-se a definição das linhas de estratégia de reabilitação urbana, em termos gerais, para a ARU do Centro Urbano de Cantanhede.

No quinto e sexto capítulo apresentam-se algumas considerações quanto à operacionalização da estratégia e ao modelo de gestão e execução, a desenvolver na próxima fase (definição da ORU).

O sétimo e último capítulo incide numa apresentação dos benefícios fiscais que decorrem do processo de delimitação de uma ARU, bem como as condições de acesso e procedimentos administrativos necessários para os proprietários poderem usufruir desses benefícios.

É ainda importante esclarecer que, após a conclusão e aprovação do trabalho técnico relativo à presente fase, poderá iniciar-se o processo de constituição legal da ARU do Centro Urbano de Cantanhede. Esta proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede será apresentada em reunião da Câmara Municipal e, caso seja aprovada, será remetida para a Assembleia Municipal para deliberação, uma vez que é competência deste órgão a sua aprovação. Por último, o ato de aprovação da delimitação da ARU será enviado para publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República, sendo remetido, simultaneamente, para o IHRU.

## 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

### SUMÁRIO

---

O presente capítulo destina-se a evidenciar as principais características do território delimitado pela ARU do Centro Urbano de Cantanhede, incidindo e analisando aspetos essenciais à compreensão e conhecimento deste território, designadamente: a estrutura edificada e estado de conservação respetivo, o espaço público, as infraestruturas urbanas e a acessibilidade e mobilidade.

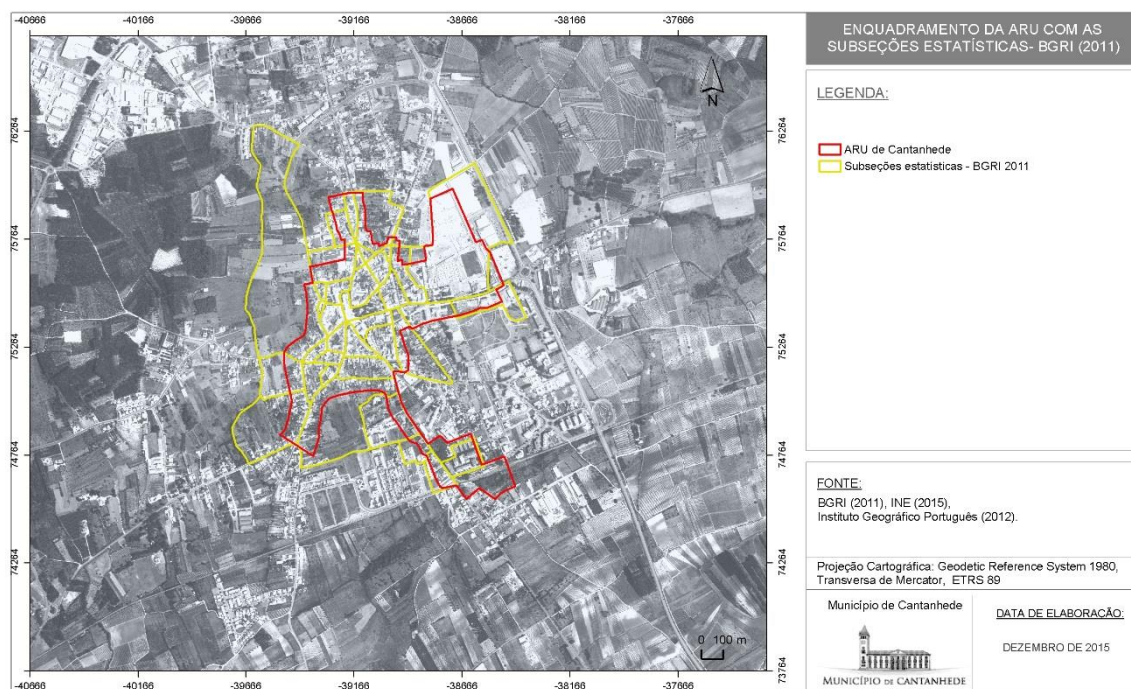
A caracterização que aqui se apresenta resulta fundamentalmente da compilação de diferentes análises. Primeiramente procedeu-se a uma leitura crítica dos principais referenciais estratégicos, de planeamento e ordenamento do território, como o Plano Diretor Municipal, o Projeto de Mobilidade Sustentável deste município, assim como alguns documentos históricos.

Houve ainda a inclusão de informação de carácter mais qualitativo recolhida, quer da observação e conhecimento intrínseco do território, quer da troca de informações levada a cabo entre as estruturas da Câmara Municipal de Cantanhede e a equipa técnica responsável pela elaboração deste programa.

Seguidamente, e de modo a obter uma perceção mais realista e aproximada das características desta área do território concelhio utilizou-se, informação estatística oficial, disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). Assim sendo, recorreu-se à informação estatística ao nível da subsecção estatística, relativa aos Censos 2011 (Base Geográfica de Referenciação de Informação para o ano de 2011 – BGRI 2011). Importa ainda referir que a subsecção é a unidade geográfica com maior pormenor, possibilitando obter, a partir destas, a realidade mais aproximada do perímetro da ARU do Centro Urbano de Cantanhede.

A extensão da ARU de Cantanhede abarca um total de 37 subsecções estatísticas sendo uma delas uma unidade estatística residual, que não inclui qualquer edifício residencial, localizada no setor este da Rua dos Bombeiros Voluntários, abrangendo a faixa desde o Tribunal até ao Quartel dos Bombeiros.

**Mapa 1 | Localização da ARU e enquadramento com as subseções estatísticas da Base Geográfica de Georreferenciação da Informação (BGRI) - 2011 do INE**



Fonte: GeoAtributo (2015).

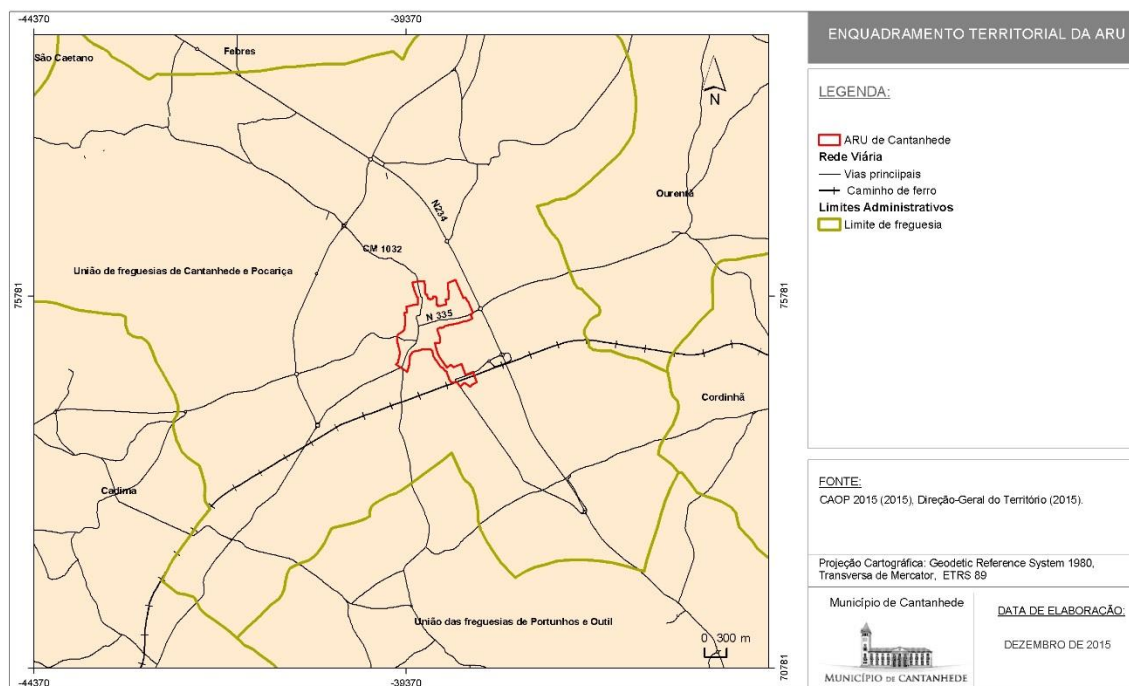
## 2.1 SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

### *Enquadramento geográfico*

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta diz respeito ao centro da cidade de Cantanhede ocupando cerca de 65,5 hectares, não atingindo 1% da área total da União de freguesias de Pocariça e Cantanhede.

Inclui o núcleo mais antigo da cidade onde se localizam alguns dos principais equipamentos do concelho de Cantanhede. A ARU do Centro Urbano de Cantanhede estende-se, a sul, pela Rua Padre Américo até ao limite da linha férrea sendo a oeste balizada pelo cemitério e pelo Parque Expo Desportivo de São Mateus. No limite norte a demarcação termina na interseção da Rua Luiz Correia Martins com a Rua Eng.º Amaro da Costa e o ponto mais a oeste situa-se no cruzamento das ruas Dr. Sá Carneiro com a Rua Salgueiro Maia, e a Rua Heróis do Ultramar.

## Mapa 2 | Localização da ARU e enquadramento administrativo no concelho de Cantanhede



Fonte: GeoAtributo (2015).

### *Perspetiva histórica*

As primeiras referências históricas à cidade de Cantanhede remontam a 1087, data em que D. Sisnando, governador de Coimbra, teria mandado fortificar e povoar o local. Alguns autores referem que D. Afonso II terá dado foral a Cantanhede, posteriormente confirmado pelo foral outorgado por D. Manuel I, em 20 de Maio de 1514.

O tecido urbano da ARU e da cidade é maioritariamente datado da segunda metade do século XX, assim, apenas 8% do edificado atual está representado na carta da cidade de 1947.

Foram recenseados em 1940 na freguesia de Cantanhede 1.550 fogos albergando 1.440 famílias que se desdobravam em 6.027 residentes<sup>1</sup>. O crescimento da cidade foi uma realidade que se espelhou no aumento e melhoria do edificado a par do incremento e reestruturação dos acessos (veja-se a N 234 na carta de 1997 cujo traçado permite o acesso à cidade sem sobrecarregar o centro urbano).

O coração da cidade, o Largo do Rossio (atual Praça Marquês de Marialva), instalou-se e foi-se desenvolvendo na encruzilhada de vias e de onde, por isso, irradiam e confluem diversos acessos.

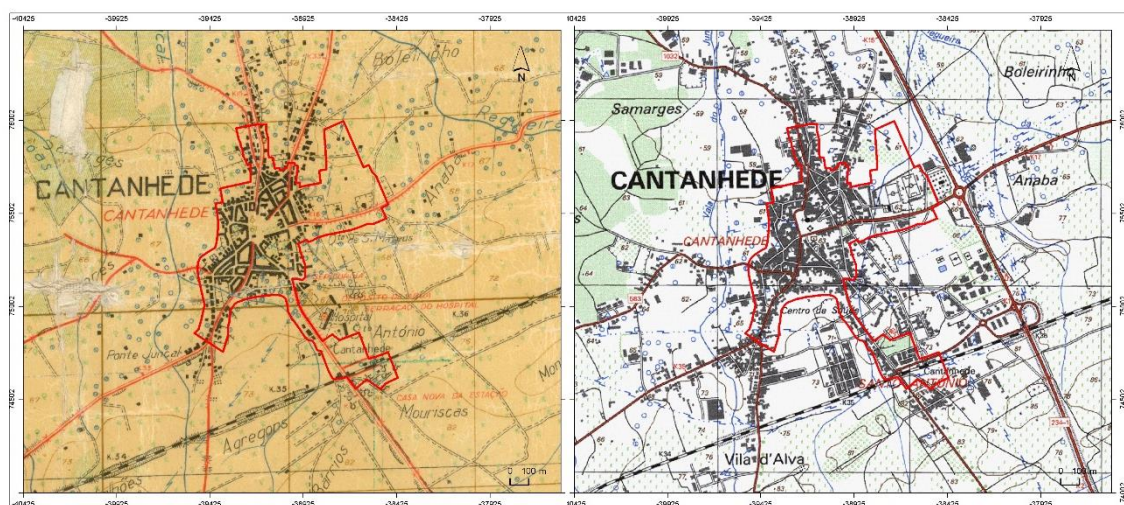
<sup>1</sup> INE: VIII Recenseamento Geral da População

A carta militar de 1947 mostra uma cidade nuclear de dimensões reduzidas que a sul não se estendia para além do cruzamento entre as atuais rua Padre Cruz e rua Padre Américo, estando a norte um pouco mais disseminada do que o atual cruzamento entre a rua Marquês de Pombal e a rua João de Ruão.

Cinquenta anos volvidos, observa-se um núcleo urbano que se ampliou já ao longo das vias de comunicação alicerçado pelos eixos de comunicação que a trespassam e que nela desembocam: a N335 - que faz a ligação a Aveiro e Montemor-o-Velho, a EN 234 - vinda de norte dá acesso a Coimbra e a Mealhada, ou a norte, seguindo a atual CM 1032 (que permitiu o acesso à zona industrial). O crescimento para sul levou a que o espaço urbano se instalasse até às imediações da linha de caminho-de-ferro.

Refira-se que cerca de ¼ dos edifícios recenseados em 2011 são de construção posterior a 1997, não estando abrangidos nesta representação de finais do século XX.

#### Mapa 3 e 4 | Perspetiva histórica da ocupação urbana da área de intervenção na cidade de Cantanhede- ano de 1947 e 1997



Fonte: Serviços Cartográficos do Exército; trabalhos de campo Alf. Mil. Ribeiro da Costa ; des. Dario Boaventura ; des. litog.co João Marques (1951); Instituto Geográfico do Exército (2001).

#### *População e família*

De acordo com os registos do último Recenseamento Geral da População, estavam instalados na ARU **1.998 indivíduos** representando cerca de 5,5% da população total do concelho. Estes residentes integram-se em **858 famílias clássicas** com uma distribuição média de 2,3 pessoas por família.

À semelhança do novo paradigma demográfico que ocorre no país, pautado por um aumento do número de população adulta e idosa a par com a diminuição do número de crianças, na ARU do Centro Urbano de Cantanhede, tal como no concelho, predomina a classe etária dos adultos. Ainda assim, observa-se um número de crianças superior à proporção do concelho com destaque para a classe entre os 0-4 anos que no município ronda os 13% e na ARU está ligeiramente acima do nível de 15%.

**Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU, na cidade de Cantanhede e no concelho de Cantanhede**

GRUPOS ETÁRIOS	ARU	CIDADE	CONCELHO
CRIANÇAS (0-14 ANOS)	15,1%	16,18%	11,97%
JOVENS (15-24 ANOS)	10,1%	11,38%	10,55%
ADULTOS (25-64 ANOS)	54,4%	55,41%	52,63%
IDOSOS (MAIS DE 65 ANOS)	20,3%	17,03%	24,86%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

O índice de dependência de jovens, que esboça a relação entre o número de indivíduos com menos de 14 anos e o total de população em idade ativa, na cidade e na ARU ronda os 23%, acima dos 19% que se assinalam no concelho. No que respeita à classe dos idosos, o índice de dependência demonstra que o seu encargo no concelho, que se baliza nos 39%, é mais alto que o valor registado na ARU, cerca de 31%.

A ARU do Centro Urbano de Cantanhede emerge pelo seu “rejuvenescimento”, todavia o perfil das famílias com pelo menos um elemento com menos de 15 anos que apresenta, é muito semelhante ao da escala do concelho, cerca de 25% das famílias. No patamar das pessoas com mais de 64 anos, a ARU tem cerca de 33% das famílias residentes com pelo menos um idoso enquanto no concelho esta proporção é superior, ronda os 44%.

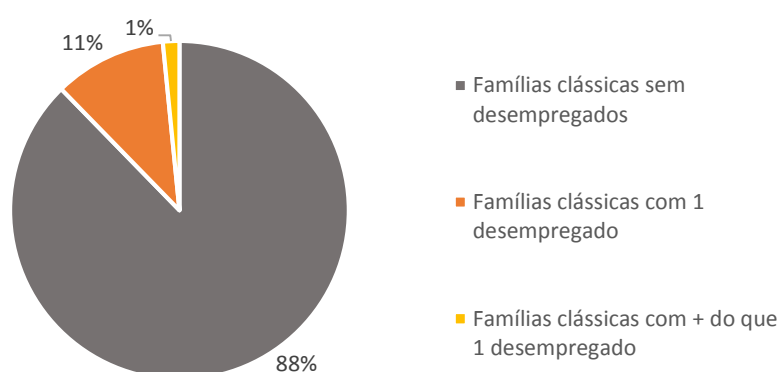
As famílias que residem na ARU representam 6% do total de famílias do concelho e cerca de 40% das famílias com residência na cidade, o que atesta, como já referido e, dada a extensão do concelho, da importância do centro urbanos na paisagem concelhia. O número médio de elementos por família é na ARU de 2,5, não muito distante do valor de 2,6 assumido quando a escala é a do município.

A estrutura familiar predominante na ARU é o núcleo familiar monoparental, a ilustrá-lo 58% do universo de famílias são compostas por um ou dois elementos face à fatia de 38% que integram

três ou quatro pessoas. As proporções registadas na estrutura familiar do concelho são em tudo similares.

A maioria das famílias residentes na ARU não tem elementos desempregados. No entanto, dado o perfil familiar apresentado torna-se pertinente analisar o número de famílias com mais do que um elemento desempregado, são cerca de 14 casos que correspondem a um percentual de 1,6%. No caso da cidade, as 25 famílias que tinham mais do que um elemento desempregado traduzem-se numa proporção de 1,1%.

**Gráfico 1 | Famílias clássicas da ARU com elementos desempregados**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

No perímetro da ARU, do universo populacional em idade ativa, 70% dos indivíduos estão empregados, cenário ligeiramente superior ao que se verifica à escala do concelho com 64%. Daqui se retira que apenas uma fatia de 30% dos residentes na ARU entre os 15 e os 64 anos não trabalha. No cômputo da população com mais de 14 anos, cerca de 40% dos indivíduos na ARU não têm atividade económica em oposição à fatia de 49% do concelho, já os reformados são em proporção de 24% na ARU, rondando os 30% no concelho.

**Quadro 2 | Atividade económica dos indivíduos (com mais de 15 anos) residentes na ARU, na cidade de Cantanhede e no concelho de Cantanhede**

ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU	CIDADE	CONCELHO
<b>Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego</b>	2%	1%	1%
<b>Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego</b>	6%	5%	4%
<b>Indivíduos residentes empregados</b>	53%	55%	46%
<b>Indivíduos residentes pensionistas ou reformados</b>	24%	22%	30%

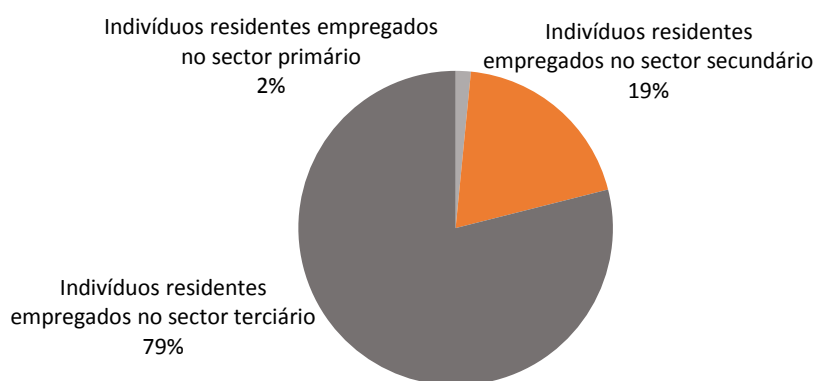
ATIVIDADE ECONÓMICA	ARU	CIDADE	CONCELHO
<b>Indivíduos residentes sem atividade económica (exceto reformados)</b>	16%	17%	19%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

Na análise por setor, a população empregada demonstra a terciarização da economia e a importância dos serviços no panorama do emprego. No concelho o setor terciário é responsável por 66% da população empregada, já na ARU este alberga 78 % dos trabalhadores, o que se justifica por se tratar do núcleo da cidade sede de concelho que contem serviços de centralidade elevada. O setor secundário, onde se incluem as indústrias extrativas associadas à exploração da pedra de Ançã, ocupa uma fatia de 19,5% da população empregada da ARU, enquanto no concelho ascende aos 29% a proporção de trabalhadores afetos a este setor.

As atividades primárias ligadas à agropecuária (de que se destaca a produção de vinho, já que uma parte do município pertence à denominada região da Bairrada) ocupam em Cantanhede 5% dos ativos empregados enquanto na ARU esta dimensão é de apenas 2%.

**Gráfico 2 | Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

A população residente na ARU, para além da inclinação para o setor terciário demonstra também níveis de habilitação mais elevados (15% dos indivíduos com curso superior) e menor percentagem de analfabetismo (2%) do que no restante concelho. De forma inequívoca, no concelho predomina o 1º ciclo do ensino básico como grau de escolaridade mais frequente, na ARU este cenário embora preponderante, não se mostra tão díspar face aos outros graus de ensino.

**Quadro 3 | Nível de escolaridade dos indivíduos residentes (com mais de 5 anos) na ARU, cidade de Cantanhede e concelho da Cantanhede**

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU	CIDADE	CONCELHO
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	2%	3%	7%
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico	24%	20%	31%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico	12%	12%	13%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico	18%	18%	15%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	17%	17%	12%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	2%	2%	1%
Indivíduos residentes com um curso superior	15%	18%	10%

Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

Da população a frequentar o sistema de ensino na ARU, merece destaque a parcela de estudantes no ensino secundário cerca de 23% dos indivíduos que estão no sistema de ensino, cenário similar ao que ocorre no município.

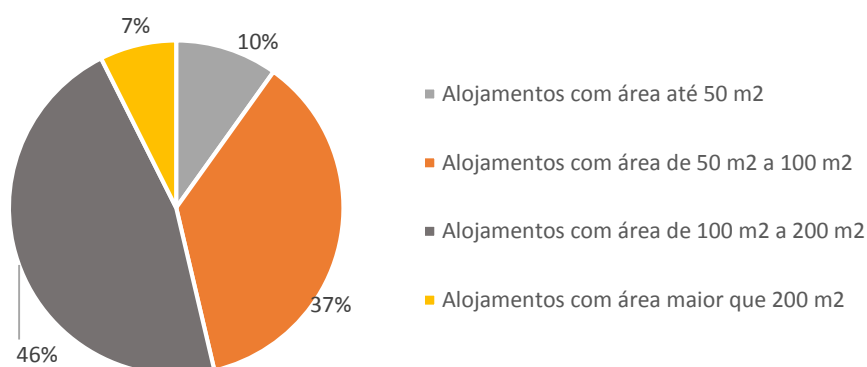
#### *Estrutura edificada/estado de conservação*

A malha do edificado na Área de Reabilitação Urbana é composta por cerca de **730 edifícios**, o que representa 4% do total do parque edificado do concelho. Existem na ARU cerca de 1,7 alojamentos por edifício num total de **1.230 alojamentos** familiares que correspondem a 6% do total de alojamentos familiares do município. Deste universo, 18% dos alojamentos da ARU estão vagos, proporção mais elevada do que os 14% que se registam na cidade e no concelho.

Em termos de dimensão, a tipologia predominante dos alojamentos oscila entre os 100 a 200 m<sup>2</sup> de área, à semelhança do que se verifica no concelho. As condições de habitabilidade são satisfatórias, existem entre 3 a 4 divisões por alojamento em mais de ¼ dos casos (34,5%).

Um parâmetro importante diz respeito à existência de estacionamento, neste contexto merece referência o número de alojamentos na ARU com estacionamento para um veículo, cerca de 37% dos alojamentos familiares, enquanto no concelho esta fatia é de 36% havendo respetivamente 50% e 28% dos alojamentos sem estacionamento. Esta disparidade entre a ARU e o concelho justifica-se por se tratar do centro urbano e portanto estar associado à valorização do solo e à gestão do espaço.

**Gráfico 3 | Área dos alojamentos familiares na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

No que concerne ao estatuto dos residentes face ao alojamento, na ARU domina a ocupação pelos proprietários em 54% dos casos, todavia o arrendamento tem muita relevância acontecendo em 38% dos alojamentos. O arrendamento é uma realidade em apenas 7,3% das habitações à escala do concelho.

Os alojamentos são na maioria conformes com as condições mínimas de habitabilidade existindo apenas um alojamento não clássicos (barracas, construções improvisadas) na ARU, num total de quatro na cidade e, 19 no total do concelho.

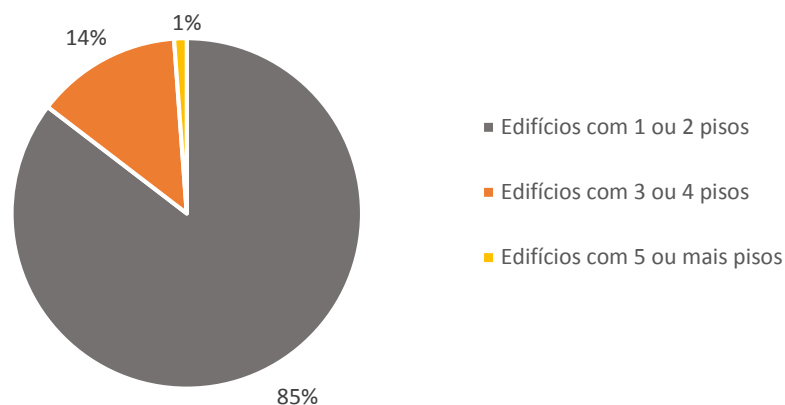
A par do tipo de alojamento, a dotação de infraestruturas de qualidade é um dos parâmetros importantes para aferir acerca do desenvolvimento de um lugar, o município de Cantanhede tem a cerca de 99% dos seus alojamentos com disponibilidade de água, retrete, esgotos e banho. Na ARU este valor está ainda mais próximo dos 100% o que evidencia condições de habitabilidade cada vez mais salubres.

Existem na ARU cerca de 1,5 alojamentos por edifício, sendo um valor mais alto do que a média no concelho, cerca de 1, o que atesta da tendência para a construção em altura no centro urbano com cêrceas mais elevadas face aos lugares de pendor mais rural do concelho. Na ARU 85% dos edifícios têm até dois pisos havendo 15% com três e mais pisos.

Estamos perante uma malha urbana compacta, onde as construções localizadas à face dos arruamentos formam um contínuo construído, praticamente sem logradouro e com parcelas de reduzidas dimensões.

No concelho, como esperado, dado o carácter rural da generalidade da área, a média de edifícios com dois ou menos pisos é mais elevada, cerca de 96%.

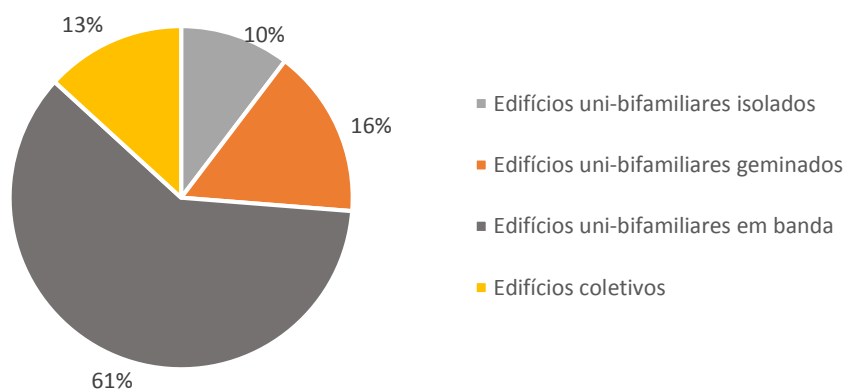
**Gráfico 4 | Cérceas dominantes nos edifícios na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

A tipologia de construção predominante é a estrutura uni-bifamiliar, em 87% dos casos, quer em edifícios isolados como em organização geminada ou em banda. Cenário que se repete no concelho mas com prevalência inequívoca dos edifícios clássicos isolados, numa fatia de 67%.

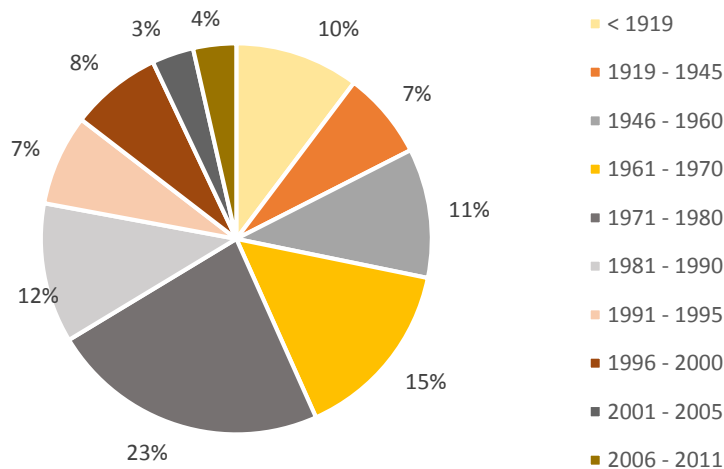
**Gráfico 5 | Tipologia dos edifícios na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

A dinâmica de construção foi mais relevante entre as décadas de 60 e 90 datando deste período cerca de metade dos edifícios da cidade. Destaque para o período entre 1971 e 1980 data que corresponde a uma fatia de quase  $\frac{1}{4}$  do edificado na ARU.

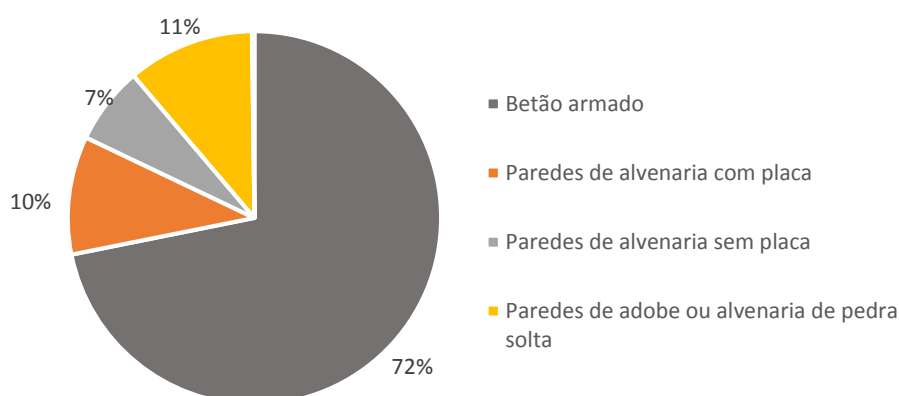
**Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios em presença na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

Assim se percebe que a construção seja sobretudo baseada em parâmetros de modernidade, com 72% dos edifícios na ARU a apresentarem uma estrutura de betão.

**Gráfico 7 | Tipo de materiais construtivos dos edifícios em presença na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

Na ARU podem identificar-se várias situações de convivência entre construções de épocas diferentes muitas vezes com fachadas e cérceas desalinhadas, indiciando algum desenvolvimento avulso que nem sempre se compadeceu com a matriz histórica do lugar. Este cenário dificultou a planificação e o desenho urbano na articulação das várias épocas, daí que os resquícios dessa matriz reflitam hoje alguma desarmonia.

**Figura 1 | Exemplo de edificado com cérceas desalinhas e épocas de construção diferentes- Largo Conselheiro Ferreira Freire**



Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

Na perspetiva de obter uma imagem mais real sobre o edificado existente na ARU do Centro Urbano de Cantanhede proposta, foi realizado um levantamento exterior não exaustivo, concretizado por uma visita ao local. Este levantamento visou essencialmente conhecer algumas características da envolvente exterior do edificado da ARU, permitindo ter um conhecimento mais esclarecedor das necessidades de apoio e das eventuais intervenções a realizar. Como elementos de apoio a este levantamento recorreu-se a elementos cartográficos da ARU, nomeadamente ortofotomapas com identificação do limite proposto. Assim, foram visitados exteriormente os edifícios integrantes da ARU, tendo-se procedido ao registo da identificação e caracterização dos edifícios, o tipo de utilização (habitação, comércio, serviços, ...), a sua estrutura (betão armado, alvenaria, madeira, ...) e o estado de conservação exterior, de modo a obter uma síntese propositiva que permitirá compreender a necessidade ou não de intervenção e o grau de prioridade da mesma, acompanhado por um registo fotográfico dos vários edifícios.

Para a caracterização do estado de conservação dos edifícios foram consideradas cinco categorias, nomeadamente:

- **Bom:** edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado
- **Razoável:** edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Mau:** edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança,

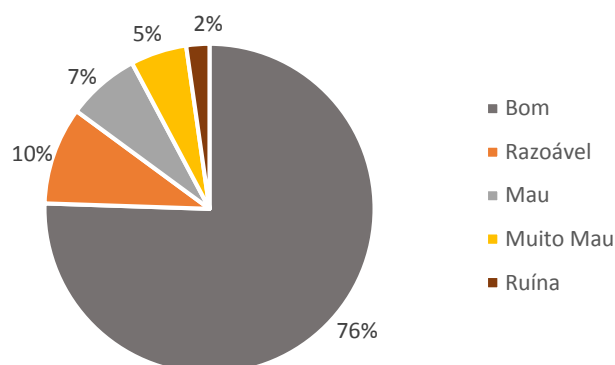
podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de correção de fácil execução;

- Muito mau: edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos habitantes, podendo motivar acidentes sem grande gravidade e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade da infraestrutura básica;
- Ruína: edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e/ou salubridade.

Estas categorias resultam de uma adaptação das categorias definidas pelo Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis, realizado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) em 2007. Tal como foi referido, os dados para este indicador foram obtidos a partir da observação exterior de quatro características principais e duas características secundárias, nomeadamente: estrutura, fachada da rua, cobertura e revestimento exterior (características principais) e corpos salientes e caixilharias/janelas/portas (características secundárias). Importa ainda esclarecer que se pretendeu constatar o estado do edifício como um todo, uma vez que se considera preferível a intervenção da reabilitação à escala do edifício e não das suas partes individualmente.

Da análise dos dados recolhidos através do levantamento realizado, pode verificar-se que uma grande parte dos edifícios está dentro do nível bom, correspondendo a cerca de 76% do total de edifícios presentes na ARU do Centro Urbano de Cantanhede. Por sua vez, cerca de 10% dos edifícios apresentam um estado de conservação razoável, 7% encontram-se em mau estado de conservação, 6% consideram-se estar em muito mau estado de conservação e 2% dos edifícios encontram-se em ruína. Pode assim concluir-se que cerca de 17% do edificado da ARU necessita de uma intervenção de reabilitação ligeira (pintura, reparação do reboco, reparação dos vãos, entre outros) e aproximadamente 8% carecem de uma intervenção de reabilitação profunda (estrutura, cobertura, fachada, etc.).

**Gráfico 8 | Estado de conservação dos edifícios presentes na ARU do Centro Urbano de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

O levantamento efetuado permitiu ainda constatar quem os edifícios mais degradados não estão concentrados numa zona específica da cidade mas sim dispersos, distribuídos na sua maioria pela zona central da ARU. Assim, poderá declarar-se que, no que concerne ao edificado, não existem zonas degradadas dentro da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, mas sim edifícios degradados. Como referência às ruas que se destacam pela proporção de edifícios em ruína podem enumerar-se a Rua Rancho – Os Esticadinhos, a Travessa de São João e a Rua Marquês do Pombal.

**Figura 2 e 3 | Exemplificação de um edifício muito degradado e de um edifício em ruína**



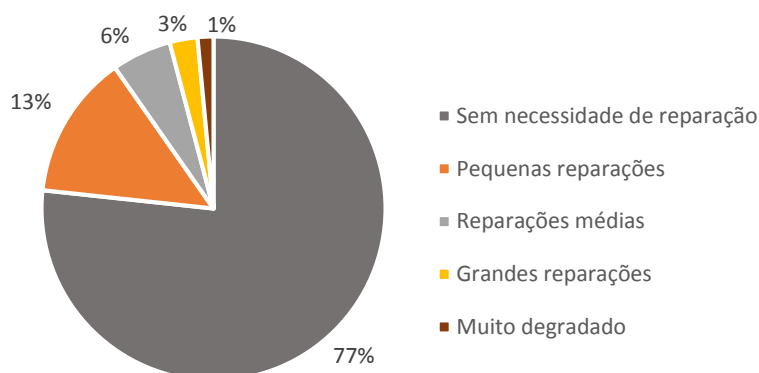
Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

Portanto, estamos perante uma área que apresenta, na sua maioria, um conjunto arquitetónico simples, sendo no edificado mais antigo que se denota um maior grau de degradação e/ou de desocupação.

Dada a existência de uma proporção consideravelmente elevada de edifícios que necessitam de intervenção ao nível da reabilitação, quer seja ligeira ou profunda, deverá estar constantemente presente a preocupação de não permitir que esta percentagem aumente, isto é, que os edifícios não atinjam um estado de degradação mais elevado. Para tal, deverão ser disponibilizados, tanto quanto possível, mecanismos de apoio e incentivos para que possa ser melhorado o estado de conservação dos edifícios, tanto nos casos em que apenas é necessária uma intervenção ligeira, como nos casos em que os edifícios requerem de uma intervenção mais profunda. Analogamente, também os edifícios em ruína encontram-se dispersos por toda a ARU, não existindo uma zona particular de maior incidência.

Na freguesia de Cantanhede, 77% dos edifícios foram avaliados, em 2011, como estando em bom estado de conservação e não necessitando de reparações, apenas 45 casos se diagnosticaram em 2011 como muito degradados.

**Gráfico 9 | Estado de conservação dos edifícios na freguesia de Cantanhede**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à freguesia).

Os dados do INE, relativos ao último Recenseamento Geral da Habitação (2011), mostram que existiam, à data, um total de 18.702 edifícios no concelho de Cantanhede. No que concerne ao seu estado de conservação, o INE considera cinco níveis distintos para a sua classificação e distinção, nomeadamente: muito degradado, a necessitar de pequenas reparações, a necessitar de médias reparações, a necessitar de grandes reparações e sem necessidade de reparação. Considerando este pressuposto, constata-se que a grande maioria dos edifícios presentes no território concelhio não necessitam de qualquer tipo de reparação (74,6%), o que pode ser considerado bastante

satisfatório. Com efeito, apenas 1,3% do edificado do concelho de Cantanhede encontrava-se, em 2011, muito degradado, 2,3% necessitava de grandes reparações, 5,9% carecia de médias reparações e 15,9% apresentava uma necessidade de pequenas reparações.

**Gráfico 10 | Número de edifícios, por estado de conservação, no concelho de Cantanhede**



Fonte: XV Recenseamento Geral da População, INE (2015).

É portanto possível concluir que na ARU o cenário é semelhante ao observado no concelho de Cantanhede, na medida em que a grande maioria dos edifícios presentes encontra-se sem necessidade de reparação, seguindo-se os edifícios com necessidade de pequenas reparações. Está ainda patente que os edifícios muito degradados e a necessitar de grandes reparações estão assim em minoria, tanto na ARU do Centro Urbano de Cantanhede como no próprio concelho.

Em termos funcionais, a ARU concentra um número significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços, assim como alguns equipamentos coletivos de relevo, o que decorre do seu carácter central e polarizador. A este propósito importa destacar a grande concentração de equipamentos culturais, desportivos e da administração pública.

Relativamente à utilização dos edifícios presentes na ARU do Centro Urbano de Cantanhede, foram definidos alguns usos possíveis e recolhidos os dados sobre as atividades praticadas em cada um deles. Importa esclarecer que os dados foram recolhidos ao nível do edifício e não ao nível da fração, ou seja, considerou-se se o edifício tinha ou não determinado uso e não tanto a predominância desses usos. Os tipos de utilização dos edifícios consideradas foram: habitação, escritórios, equipamento, industrial, serviços, comércio e armazenagem. Neste sentido, constatou-se que na área da ARU a maioria dos edifícios destinava-se à habitação, tanto unifamiliar como multifamiliar, estando, contudo, também presente um número considerável de estabelecimentos comerciais, que se localizavam sobretudo no rés-do-chão dos edifícios, correspondendo assim edifícios de uso misto. Importa ainda referir que foram registados alguns edifícios cujo uso

preponderante eram escritórios e que não foi possível observar a presença de edifícios exclusivamente dedicados à armazenagem ou destinados a indústria. Não pode ainda deixar de ser referido o Centro Comercial Rossio, localizado na Rua Henrique Barreto. Este espaço comporta um número elevado de lojas, sendo que cerca de metade destas encontrava-se vazia ou em abandono e constatando-se ainda que as lojas que se encontram atualmente ocupadas correspondem às lojas que confinam com o exterior.

**Figura 4 | Interior do Centro Comercial Rossio**

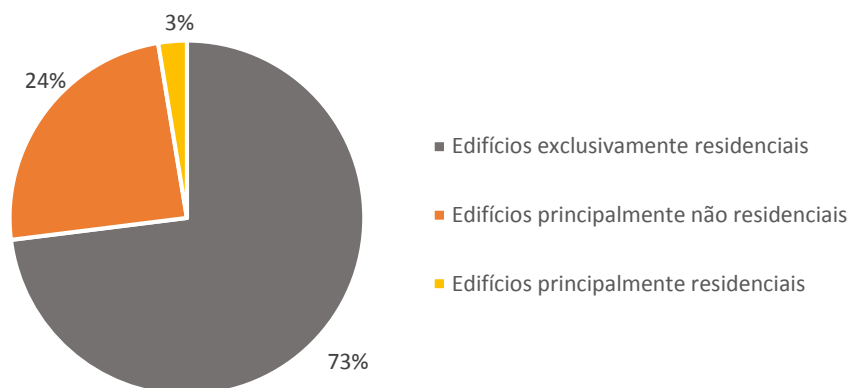


Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

No que concerne ao tipo de estrutura dos edifícios, ou seja, no tipo de material utilizado no seu dimensionamento estrutural, considerou-se que poderiam existir 6 tipos de estrutura distintos, nomeadamente: betão armado, estrutura metálica, estrutura mista de aço-betão, estrutura de madeira, estrutura mista de alvenaria/betão armado e estrutura de alvenaria. Assim, observou-se que o tipo de estrutura presente nos edifícios da ARU de Cantanhede é maioritariamente de alvenaria e mista de alvenaria/betão armado.

O gráfico seguinte é representativo da estrutura funcional do parque edificado acima descrita: mostra que o peso dos edifícios principalmente não residenciais é muito elevado (21%), sendo muito superior à verificada ao nível da cidade e do concelho (apenas 1 %).

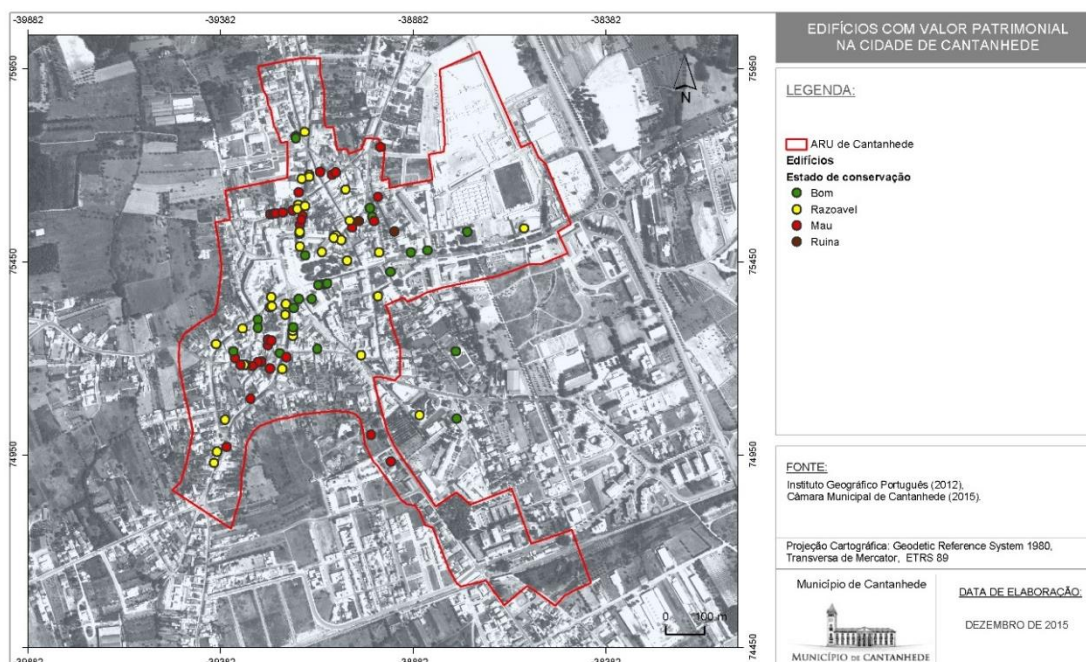
**Gráfico 11 | Estrutura funcional do parque edificado em presença na ARU**



Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios com valor arquitetónico, a Câmara Municipal desenvolveu no ano de 2012 um trabalho de levantamento dos edifícios com qualidade arquitetónica construídos durante o séc. XX. Identificaram-se 94 edifícios como construções de qualidade relevante e que, pelo seu valor patrimonial, demandam destaque e atenção redobrada. O universo destes edifícios está inserido no perímetro da ARU, sendo apenas quatro as construções que não se enquadram dentro das fronteiras da Área de Reabilitação Urbana.

**Mapa 5 | Estado de conservação dos edifícios com valor patrimonial na cidade de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

Salienta-se a localização de mais de 1/4 dos edifícios assinalados (30%) no eixo Rua António José de Almeida, Praça Marquês de Marialva e Rua Marquês de Pombal.

Dos edifícios identificados 40% são apontados como estando num estado de conservação razoável. Requerem, por sua vez, algum cuidado 33% do conjunto que se encontra em mau estado de conservação. Cerca de 41% das construções clamam intervenções de prioridade urgente (29%) a muito urgente (13%).

A Rua das Mouriscas tem identificados cinco edifícios de valor arquitetónico, todos eles avaliados em mau estado de conservação e a necessitarem de intervenção urgente. A Rua Joaquim António de Aguiar alberga também seis edifícios em mau estado de conservação, cinco dos quais referenciados para intervenção urgente.

**Quadro 4 | Localização por ruas do número de edifícios com valor patrimonial identificados pela Câmara Municipal de Cantanhede**

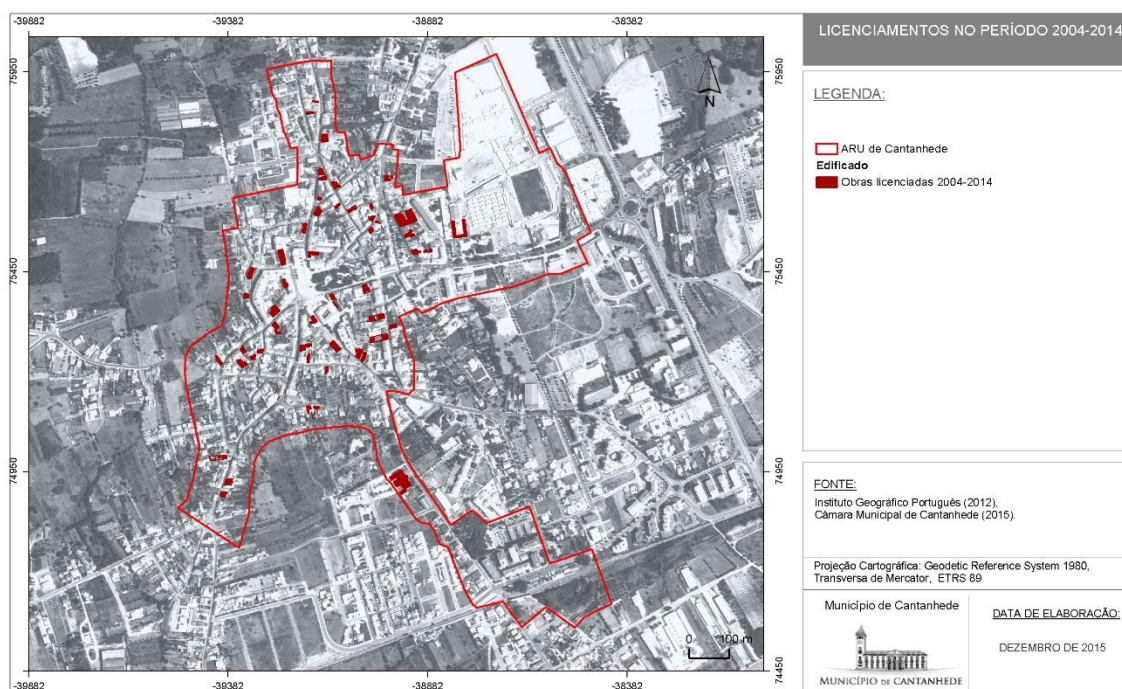
LOCALIZAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS IDENTIFICADOS
Largo cidade do Funchal	3
Largo Conselheiro Ferreira Freire	7
Largo do Romal	1
Largo Dom João	1
Largo Fonte do Ouro	2
Largo Pedro Teixeira	6
Praça Marquês de Marialva	1
Rua 5 De Outubro	8
Rua Afonso Henriques	6
Rua António José de Almeida	14
Rua das Mouriscas	5
Rua das Parreiras	1
Rua de São João	2
Rua do Sequeiro	2
Rua do Zambujeiro	3
Rua dos Bombeiros Voluntários	5
Rua dos Namorados	1
Rua Dr. Jaime Cortesão	1
Rua General Humberto Delgado	1

LOCALIZAÇÃO	Nº DE EDIFÍCIOS IDENTIFICADOS
Rua Joaquim António Aguiar	7
Rua Marquês de Pombal	13
Rua Padre Américo	4
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>

Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede (2012).

Vale ainda apenas analisar o número de licenciamentos de obras particulares, sendo este um indicador urbano que atesta acerca do dinamismo da construção ou renovação de estruturas de um local.

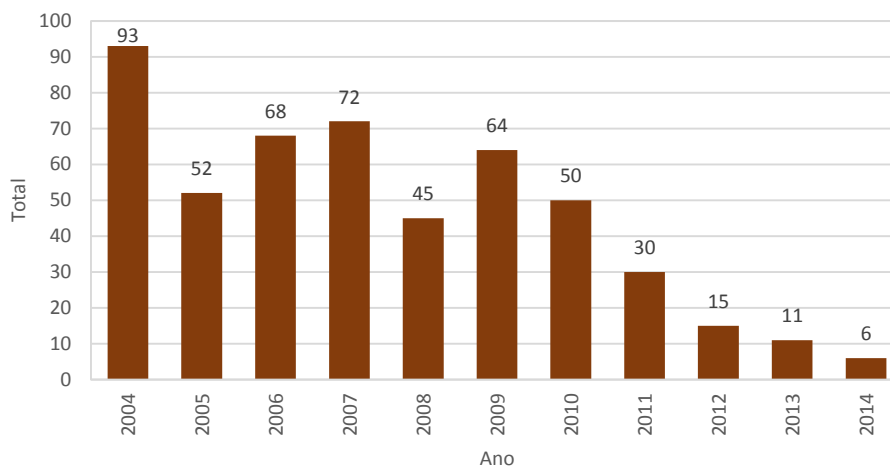
**Mapa 6 | Licenciamentos na ARU no período entre os anos de 2004 a 2014**



Fonte: GeoAtributo (2015).

A quantidade de processos camarários de pedido de licenciamento na ARU tem vindo a sofrer um decréscimo desde 2007. O ano de 2004 destaca-se pelo número de licenciamentos mais relevante do período analisado. Neste ano foram licenciadas, no perímetro da ARU, 35 habitações, 27 muros e 26 anexos.

**Gráfico 12 | Licenciamentos na ARU de Cantanhede 2004-2014**



Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede.

### *Património*

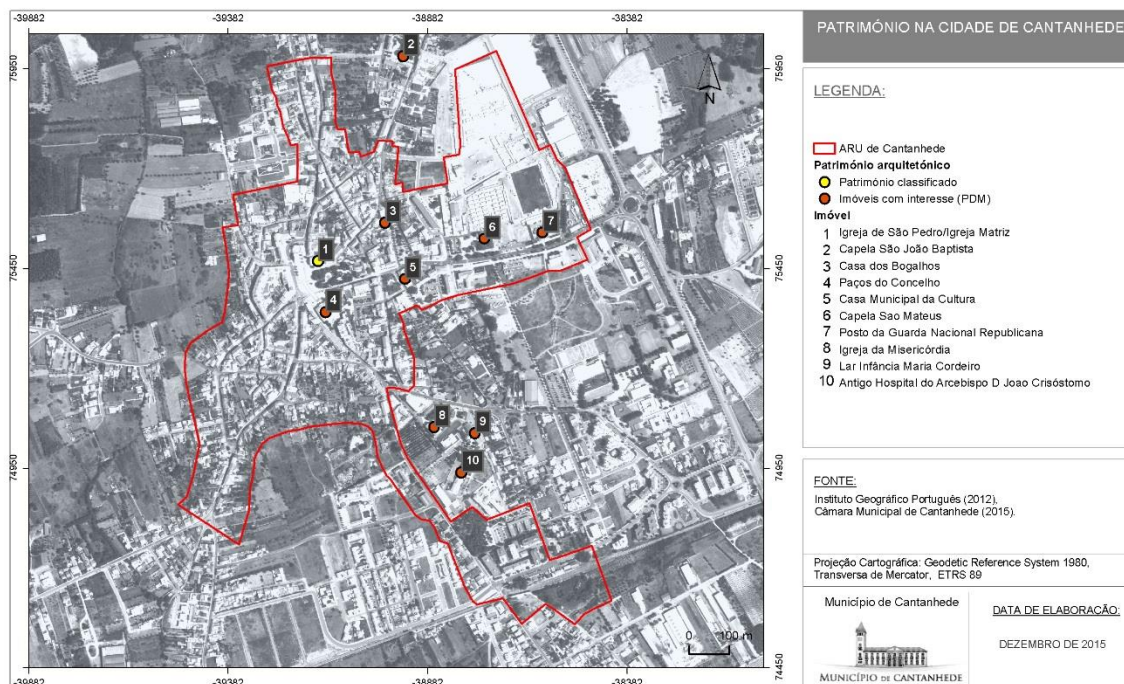
A ARU do centro urbano de Cantanhede inclui uma Área de Interesse Cultural que se traduz numa *“área edificada do núcleo primitivo do aglomerado, integrando na sua maioria conjuntos edificados de feição erudita, que pelo fato de se encontrarem ainda razoavelmente preservados justificam a adoção de medidas que promovam a sua requalificação e valorização.”*<sup>2</sup>

A Igreja de São Pedro (igreja matriz de Cantanhede), localizada na Praça Marquês de Marialva, é o único imóvel na ARU (e na cidade de Cantanhede) com classificação “de interesse público”. Na classificação está incluído também o seu recheio artístico quinhentista. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação destacando-se dos edifícios que a ladeiam pela sua cota de implantação ligeiramente superior à zona envolvente.

---

<sup>2</sup> Artigo 17º: Áreas de Interesse Cultural, pág 11. In 1ª Revisão do PDM de Cantanhede- Regulamento. Revisão 04. Maio 2015

**Mapa 7 | Património arquitetónico classificado e não classificado na cidade de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

Para além deste edifício, na ARU existem um conjunto de **imóveis de interesse** que, embora não classificados, têm um valor patrimonial de relevo, fazendo-os merecerem referência e cuidado extra na preservação. Aqui se incluem os Paços do Concelho, a casa dos Bogalhos ou ainda Casa Municipal da Cultura. Este último constitui a mais importante moradia nobre da cidade de Cantanhede, uma casa solarenga do séc. XVIII.

**Figura 5 | Casa dos Bogalhos - Imóvel de interesse municipal**



Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

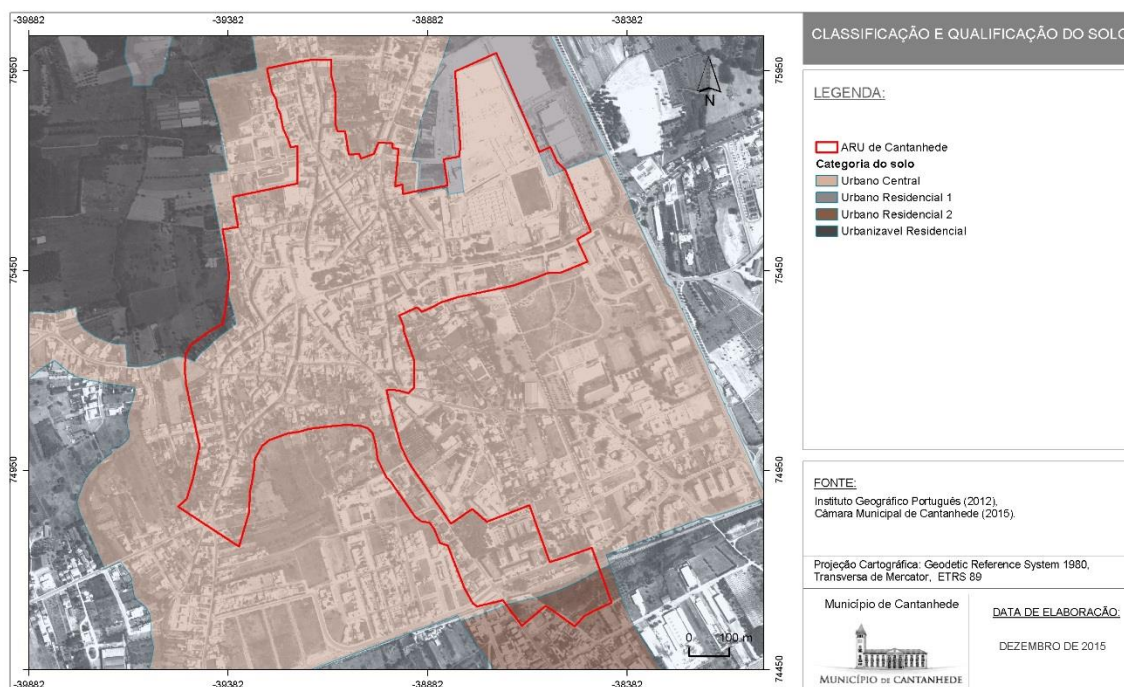
O **património arqueológico** da cidade refere achados em dois pontos. O primeiro junto à igreja matriz, à esquerda da entrada principal, onde foram encontradas ossadas humanas que indiciam a existência de uma necrópole anterior a 1693. O outro local aponta a área de instalação do atual cemitério onde, nos finais do século XIX constituindo um achado isolado, se identificou um machado de pedra, polido, feito em anfibolite, que se estima remonte ao período da idade do bronze e idade do ferro.

### Ordenamento

A ARU encontra-se maioritariamente classificada na Planta de Ordenamento do PDM como área “Urbana central”. Esta categorização indica a concentração de funções de centralidade elevada que se traduz no número de serviços/atividades aqui disponibilizados. Neste local está subjacente a ideia de *“conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana do local (...)”*<sup>3</sup>.

A delimitação da ARU estende-se ainda a sul para uma área de cariz “Urbanizável Residencial” e, em pontos residuais localizados a oeste e nordeste, para solos classificados como “Urbanos residenciais”, como se observa no mapa seguinte.

**Mapa 8 | Categoria do solo da ARU e espaço envolvente de acordo com Planta de Ordenamento Classificação e Qualificação do Solo (Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede).**

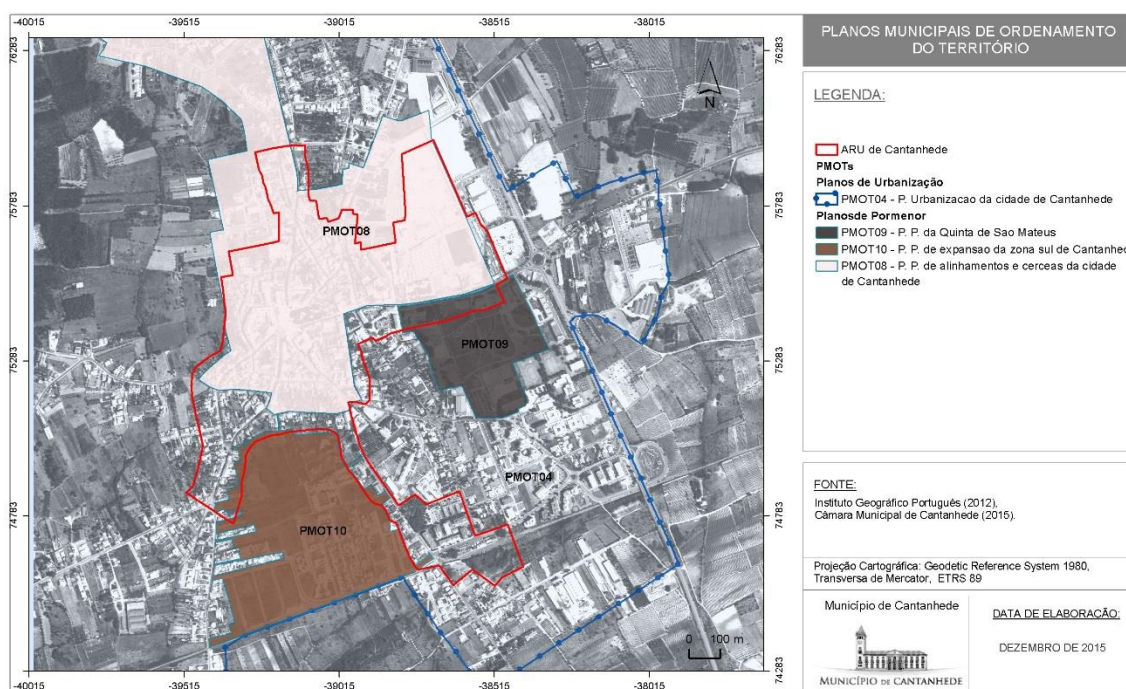


<sup>3</sup> Artigo 17º Áreas de Interesse Cultural, pág. 30. In: 1ª Revisão do PDM de Cantanhede- Regulamento. 04 de Maio 2015

Fonte: GeoAtributo (2015).

Podem ainda identificar-se os instrumentos de gestão territorial (IGT) de hierarquia inferior com incidência na ARU, num total de quatro, são eles: o Plano de Urbanização (PU) da Cidade de Cantanhede, o Plano de Pormenor (PP) da Quinta de São Mateus, o Plano de Pormenor (PP) de Alinhamentos e Cérceas da cidade de Cantanhede e o Plano de Pormenor (PP) de Expansão da Zona sul de Cantanhede (suspensão com medidas preventivas). Todos estes planos derivam da política municipal de reabilitação urbana da centralidade urbana da cidade de Cantanhede.

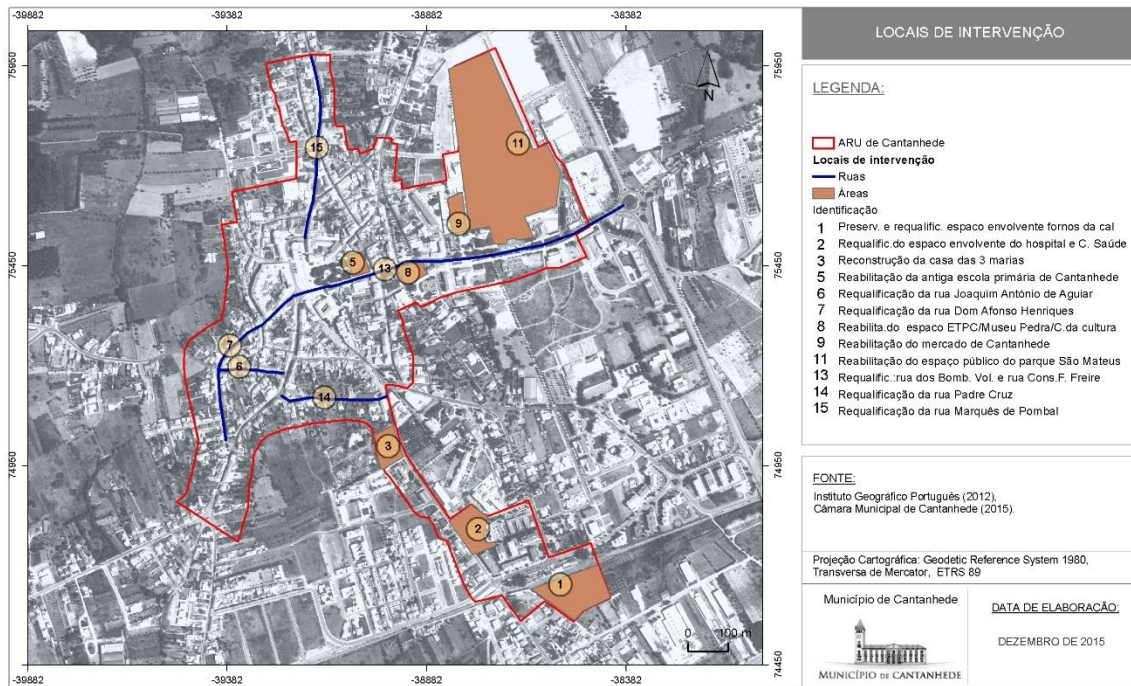
**Mapa 9 | Enquadramento da ARU no âmbito dos Planos Municipais de Ordenamento do território na cidade de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

O propósito passa pela melhoria na funcionalidade do ambiente urbano promovendo a qualidade de vida de quem utiliza a cidade, através da reabilitação dos espaços públicos e do edificado. Alinhados com essa política estão os vários projetos previstos no âmbito do PEDU para a ARU que incluem requalificação de alguns eixos viários e reabilitação de espaços públicos tais como o mercado, o Parque Expo-desportivo de São Mateus ou a casa das Três Marias.

**Mapa 10 | Identificação dos Projetos do PEDU localizados na cidade de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

**Figura 6 | Casa das Três Marias (Projeto de intervenção n.º 3)**



Fonte: Recolhido pela GeoAtributo.

### *Condições de circulação e mobilidade*

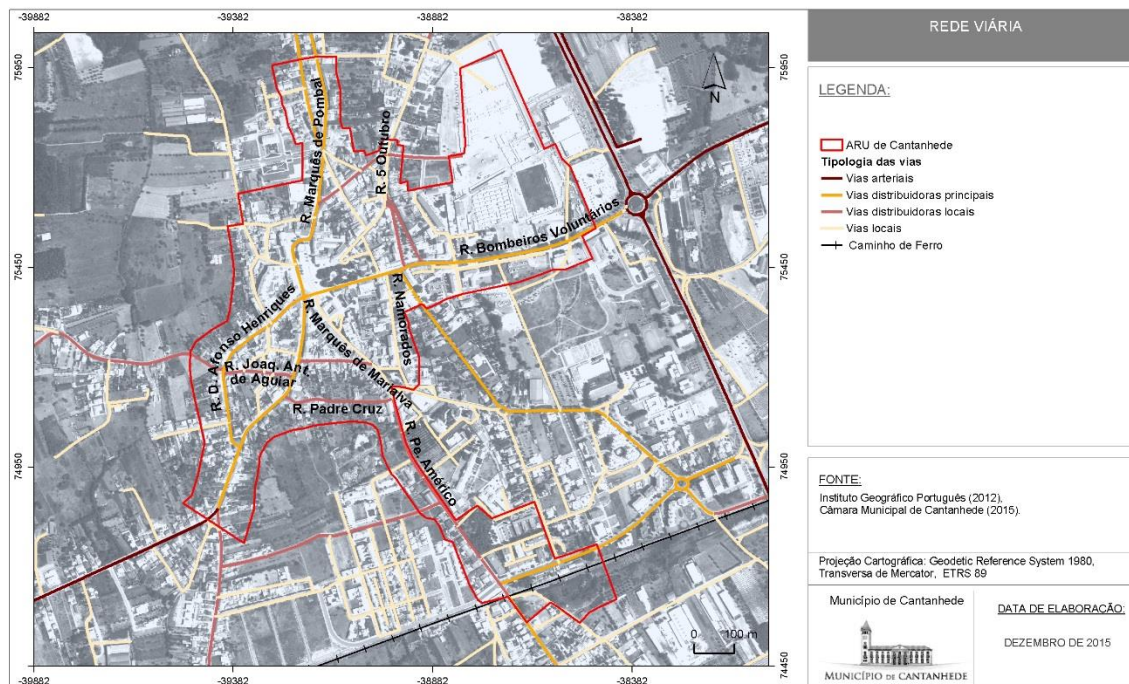
A cidade de Cantanhede exibe uma estrutura urbana de forma radial, com centro na Praça Marquês de Marialva. Na ARU a malha rodoviária urbana é particularmente densa, com ruas muitas vezes estreitas ou de percurso sinuoso e, em alguns casos com vias de sentido único. A dimensão exígua dos eixos, agravada pela existência de habitações laterais, dificulta a criação de passeios ou de baias de estacionamento ao longo das ruas. É ainda motivo de alguns congestionamentos pontuais e de demoras no tráfego automóvel.

Dois dos eixos nacionais que servem o concelho cruzam-se na cidade de Cantanhede, nomeadamente a EN234 e a EN335 que liga, no caso da primeira, a Coimbra e Mealhada e, no caso da segunda, Aveiro a Montemor-o-Velho. Estes dois eixos mostram-se como artérias que assumem funções de proteção da cidade do tráfego de atravessamento servindo também como canais da circulação com origem ou destino em zonas exteriores ao centro urbano.

O município dispõe de um Projeto de Mobilidade Sustentável desenhado pelo Laboratório de Urbanismo e Transportes do Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Coimbra onde se classifica a malha rodoviária da cidade em quatro níveis:

- I. As vias arteriais que correspondem aos dois eixos nacionais mencionados;
- II. Vias distribuidoras principais que visam escoar o trânsito dos dois troços principais (aqui se inclui o eixo Rua dos Bombeiros – Praça Marquês de Marialva);
- III. Vias distribuidoras locais que visam distribuir tráfego dentro de cada uma das zonas urbanas;
- IV. Vias locais.

Mapa 11 | Principais eixos viários na ARU de Cantanhede



Fonte: GeoAtributo (2015).

Atravessando a ARU e o coração da cidade, a Praça Marquês de Marialva, uma das ruas com maior tráfego automóvel é a Rua dos Bombeiros que, por essa razão, se mostra como uma das vias onde o município tem centrado atenções, tentando minorar os conflitos automóvel/peão através da aplicação de restrições à circulação dos veículos e da alteração de revestimentos superficiais do pavimento (quer em termos de cor como de textura). Existem ainda nesta rua três plataformas elevadas para passagem de peões.

A ARU, localizada no ponto central da cidade, é por isso maior alvo de congestionamento. A reforço o facto de o anel circundante à cidade ainda não estar completo, o que obriga a que algumas circulações tenham obrigatoriamente de ser feitas pelo centro da cidade. No entanto embora os padrões de tráfego neste espaço estejam acima do ideal, não se refletem em níveis de insegurança ou congestionamento relevantes.

A circulação de veículos pesados na ARU e na cidade é residual, apontando-se que os veículos comerciais pesados de média dimensão assumam um peso de 3,8% face aos veículos ligeiros<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Projeto de Mobilidade Sustentável do concelho de Cantanhede

O Projeto de Mobilidade Sustentável de Cantanhede, referindo-se a um estudo elaborado pela Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra (FCTUC) em 2004, avalia que cerca de 4.600 deslocações no concelho têm como alvo a cidade de Cantanhede no intervalo entre as 7h30 e as 10h30, calculando-se que aproximadamente 2.800 se destinam ao centro da cidade (60% do total). Em sentido contrário, estima-se que, das viagens de saída da cidade de Cantanhede durante o mesmo período, sensivelmente 1.075 trajetos têm como local de origem o centro da cidade (46% do total)

O estudo da FCTUC reforça a ideia da centralidade do espaço envolvente à Praça Marquês de Marialva representando o grande polo de origem e atração de viagens realizadas ou geradas dentro da cidade.

Como local de maior dinamismo humano e tráfego automóvel, aqui se concentram por isso três parques de estacionamento no conjunto com cerca de 330 lugares. Para além destes, a generalidade das ruas na ARU possuem, ou possibilitam, lugares de estacionamento ao longo da via pública. Por vezes, tal oferta ocorre mesmo onerando a fluidez do tráfego automóvel e/ou a existência/qualidade das infraestruturas pedonais.

**Figura 7 | Estacionamento proibido - Rua das Mouriscas**



Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

Deve referir-se que 43% dos alojamentos não dispõem de estacionamento o que reforça a utilização dos lugares de estacionamento não apenas pelos visitantes como também pelos moradores.

Em média, de acordo com o Projeto de Mobilidade Sustentável de Cantanhede, a oferta de estacionamento na ARU é suficiente face à procura, com uma resposta satisfatória. Todavia a sua distribuição pode, nem sempre, corresponder às necessidades dos utilizadores.

A cidade conta, desde 2004, com uma linha de transportes públicos urbanos, a única linha urbana em funcionamento efetua um percurso diametral, atravessando a ARU nos dois sentidos. Essa linha abrange alguns dos pontos com maior dinamismo humano do centro urbano: Praça Marquês de Marialva, Hospital e Centro de Saúde de Cantanhede, zona escolar, Rua dos Bombeiros junto ao Tribunal, Zona Industrial de Cantanhede e zona residencial adjacente, Largo Cidade do Funchal, Largo Pedro Teixeira e Largo Cândido dos Reis, Largo D. João Crisóstomo, Colégio Pedro Teixeira, estação de camionagem e ferroviária e zona residencial junto à estação ferroviária.

O intervalo de tempo entre circulações não é regular, o menor tempo de espera é de 35 minutos, nas primeiras circulações do dia, e o maior intervalo corresponde a 90 minutos, nas circulações ao início tarde. A velocidade média do serviço é de 30 km/h, uma velocidade considerada boa para um serviço urbano.

No que concerne às deslocações a pé, e dada a orografia do espaço da ARU, esta é uma opção para muitos dos residentes. A **rede pedonal** na ARU de Cantanhede apresenta níveis de qualidade razoáveis, existindo casos, como já mencionado, de inequívoca preocupação de ajustamento das vias à circulação pedonal.

Todavia na ARU algumas carências podem ser referidas, como a ausência de passeios, ou a existirem são-no de forma descontínua como sucede na Rua Arcebispo Primaz por contingências de estacionamento automóvel. O mesmo cenário se repete noutras vias que, pela sua exiguidade, são alvo de constrangimento à circulação mista de peões e automóveis, são disso exemplos a Rua de São João, a Rua das Parreiras, a Rua Joaquim António de Aguiar e a Rua Dr. Jaime Cortesão.

**Figura 8 | Exemplo de constrangimento à circulação pedonal por falta de passeio- Rua Dom Afonso Henriques**



Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

No que respeita à **rede ciclável**, merece referência o projeto de criação de uma ciclovia que estabelecerá a ligação entre o centro da cidade e a zona industrial de Cantanhede.

Embora com um desenho convidativo à utilização da bicicleta nas deslocações, a realidade é que na ARU, o tráfego não motorizado de duas rodas assume uma importância reduzida na mobilidade local (estima-se que apenas 1.2 % das viagens de entrada e saída da cidade são feitas usando a bicicleta<sup>5</sup>). Verifica-se ainda a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, pelo que a alternativa de circulação pelas vias pedonais não é válida, tendo em conta as características anteriormente descritas. A facilidade no acesso automóvel e a ocorrência de vários pontos de conflito entre a circulação de bicicleta e a circulação automóvel contribuem para o parco uso do velocípede.

---

<sup>5</sup> Projeto de Mobilidade Sustentável do concelho de Cantanhede

**Figura 9 | Utilização da bicicleta e situação de estacionamento proibido – cruzamento Rua Dom Afonso Henriques e Travessa. Dom Afonso Henriques**



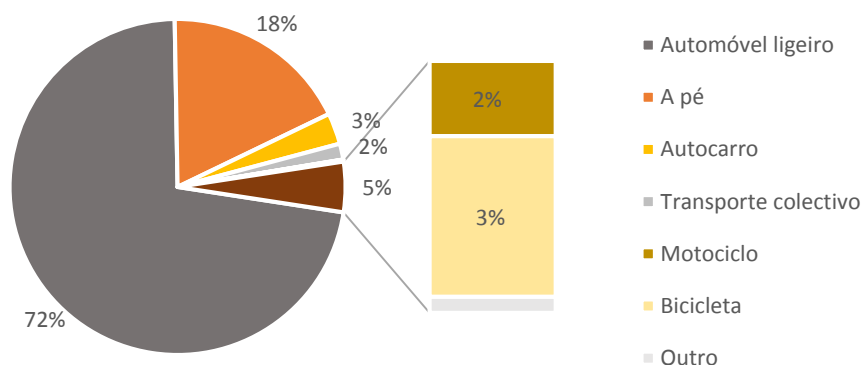
Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

Mesmo sendo uma cidade pequena de traçado plano, nos **movimentos pendulares** a circulação automóvel continua a ser a mais frequente. Numa fatia de 72% dos casos o automóvel é a opção escolhida por quem viaja na freguesia de Cantanhede para trabalhar ou estudar, havendo apenas 18% das situações em que a deslocação é feita a pé.

Utilizou-se esta informação à escala da freguesia, pelo que os dados apresentados referem-se a toda a freguesia de Cantanhede.

A duração média dos movimentos pendulares da população residente no concelho de Cantanhede empregada ou estudante, é de 16,55 minutos subindo para os 17,50 quando se reporta apenas ao meio de transporte individual.

**Gráfico 13 | Meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares (freguesia. de Cantanhede)**

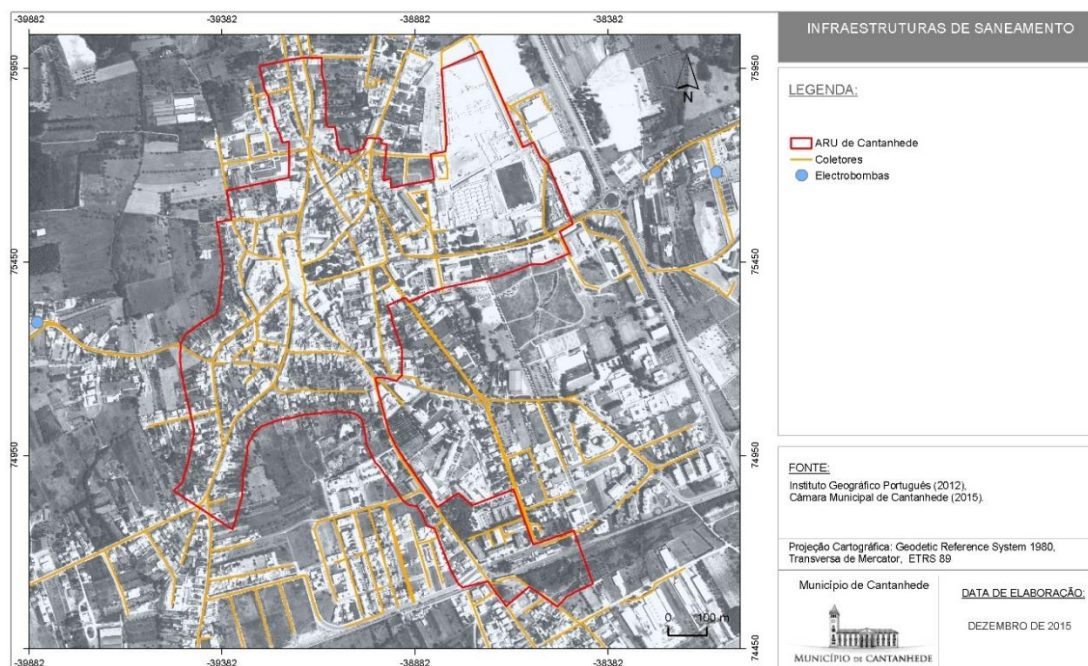


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à freguesia).

### Infraestruturas e Espaço Público

Na cidade, a totalidade da área urbana está coberta por sistema de drenagem e saneamento. A ARU considera-se por isso bem estruturada neste campo com coletores instalados em todos os eixos viários e duas eletrobombas que servem a cidade, uma localizada na Rua 1º de Maio e a outra na rua Chão do Conde junto ao hipermercado Continente.

**Mapa 12 | Infraestruturas de saneamento na cidade de Cantanhede**



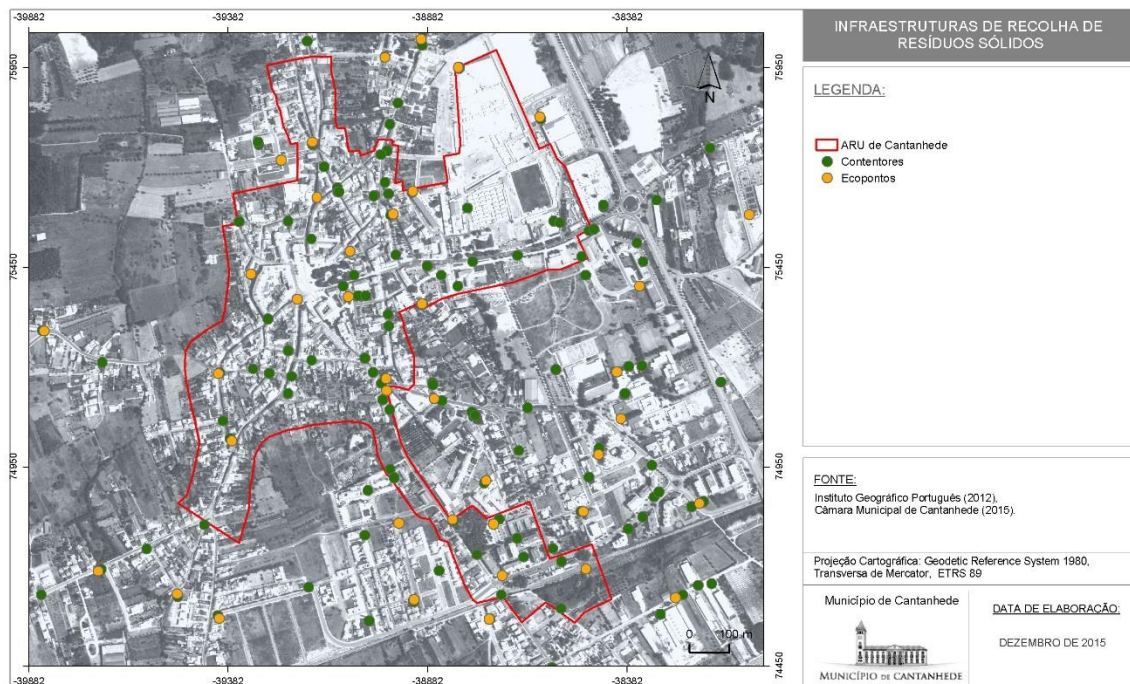
Fonte: GeoAtributo (2015).

No que respeita ao sistema de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos está definida a existência de equipamentos de deposição de resíduos urbanos indiferenciados a uma distância inferior a 100 metros do limite dos prédios na área urbana, situação que é cumprida na generalidade da ARU com a existência de contentores amíude em vários locais.

A INOVA-EM tem, adicionalmente, procedido ao incremento da recolha dos resíduos na feira semanal no Largo de São Mateus, e junto dos comerciantes na cidade de Cantanhede.

A cidade apresenta uma quantidade satisfatória de ecopontos, cerca de 16 na ARU e 43 no perímetro urbano, com particular concentração nas transversais da Rua dos Bombeiros Voluntários, tratando-se, como mencionado de um dos pontos com maior dinamismo da cidade.

**Mapa 13 | Localização dos pontos de recolha de resíduos sólidos na ARU e na cidade de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

O centro urbano está devidamente fornecido quer do ponto de vista do aprovisionamento elétrico aos edifícios quer de iluminação pública. Ressalve-se que aqui, à semelhança do que ocorre em todo o concelho, em prol da eficiência energética, procedeu-se à desativação seletiva de algumas luminárias consideradas desnecessárias.

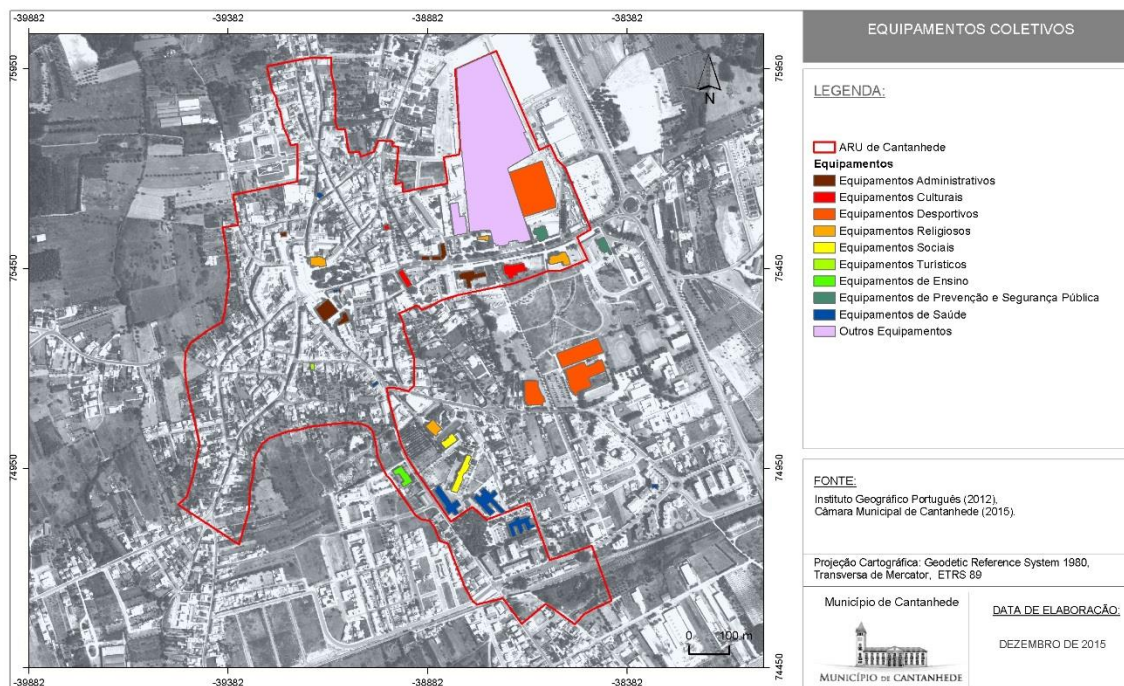
O troço entre a rotunda do Marquês de Marialva e o Largo Cândido dos Reis foi recentemente intervencionado com iluminação pública com sistemas LED o que, para além da poupança energética, se refletiu na melhoria da visibilidade noturna.

A área em estudo concentra equipamentos coletivos de diversas tipologias (administrativos, sociais, de ensino, culturais ou desportivos), assumindo especial destaque aqueles que apresentam uma área de influência de escala regional, como é o caso da Expofacil (que se realiza no Parque Expo Desportivo de São Mateus), e municipal, nomeadamente os Paços do Concelho (Câmara Municipal), o Tribunal Judicial, a Casa Municipal da Cultura, o Quartel dos bombeiros, o Hospital Arcebispo João Crisóstomo e o posto da Guarda Nacional Republicana, mencionando apenas alguns.

Como evidencia o **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**, é possível identificar na área em estudo zonas de maior concentração de equipamentos coletivos, que pela sua tipologia se assumem como polos geradores de fluxos, com relevo, dentro da ARU, para o eixo desde a rua dos

Bombeiros Voluntários até à Praça Marquês de Marialva e, fora da ARU, para a rua Padre Américo, zonas que concentram equipamentos escolares, de saúde e desportivos.

**Mapa 14 | Localização dos equipamentos coletivos na cidade de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

No setor este da ARU e da cidade de Cantanhede emerge uma faixa com alinhamento norte – sul onde se incluem vários equipamentos desportivos: as piscinas, o campo de ténis, o poli desportivo ou o parque verde de São Mateus.

Para além da vertente desportiva também se insere neste alinhamento de equipamentos o Parque onde se realiza anualmente a Expofacic - Feira Agrícola, Comercial e Industrial de Cantanhede. Este é um certame anual que promove a divulgação da economia e dos produtos locais que se destaca no plano nacional atraindo cada vez mais visitantes.

Reforçando a aposta na melhoria da qualidade do evento e das infraestruturas que o acolhem, prevê-se uma intervenção de valorização do Parque de S. Mateus, preparando o local não só para esta feira mas, dotando-o de condições que permitam a sua polivalência e a instalação de expositores ao longo de todo o ano.

A existência de **espaços verdes** mostra-se como um parâmetro de sustentabilidade urbana que serve diversas funções, tanto do ponto de vista recreativo e lúdico como no plano ambiental, melhorando significativamente a qualidade de vida dos cidadãos.

Os espaços verdes localizados na ARU de Cantanhede são principalmente largos que servem simultaneamente de pontos de intersecção entre vias e de locais de fruição e lazer. *“De concepções idênticas todos eles denotam características de uso coletivo com estrutura arbórea e mobiliário urbano complementar à sua utilização lúdica, propiciando a sua utilização pelos vários escalões etários.”* (Câmara Municipal de Cantanhede<sup>6</sup>)

Estes locais têm vindo a ser alvo de intervenção e arranjos paisagísticos orientados o que permite uma manutenção da qualidade do espaço durante todo o ano.

A Praça Marquês de Marialva, com a existência de mobiliário urbano (bancos e um repuxo ao centro) é o exemplo de um espaço arborizado que se apresenta em ótimo estado de conservação/manutenção, sendo um ponto central na cidade é usado como ponto de passagem e de paragem de muitos transeuntes.

Igual função tem o Largo Cândido dos Reis oferecendo ainda um parque infantil para além do espaço ajardinado.

O Largo Pedro Teixeira e o Largo Dom João Crisóstomo são outros exemplos de espaços ajardinados em bom estado de conservação e que permitem harmonizar o espaço urbano com apontamentos naturais.

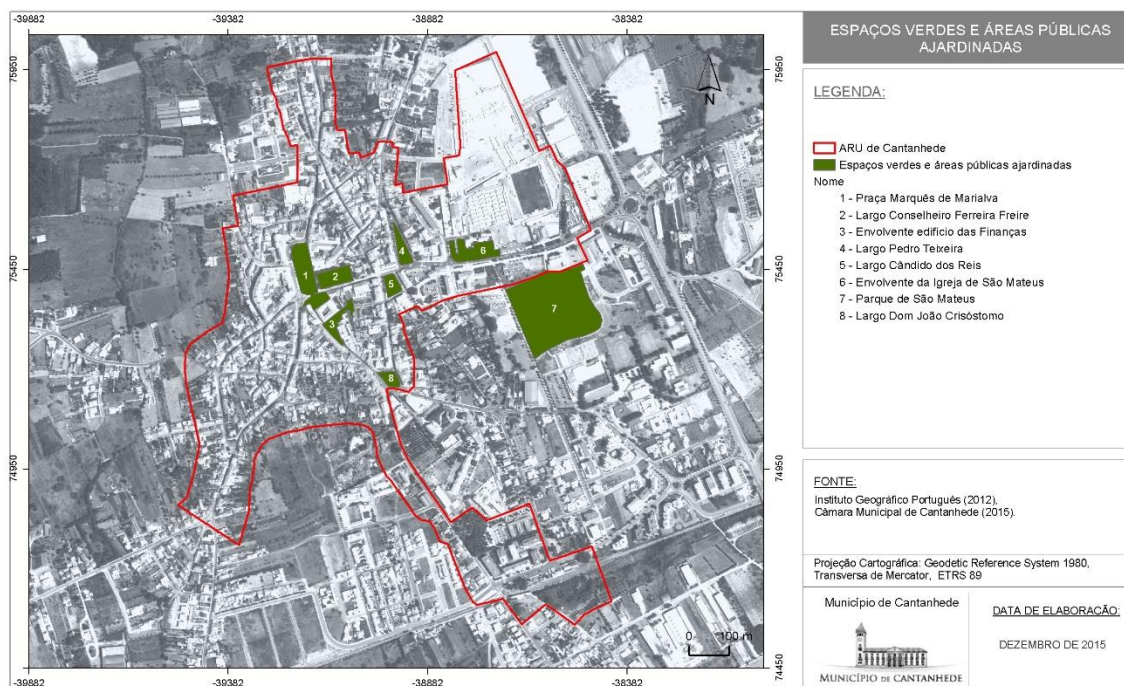
O parque urbano de São Mateus é o espaço verde por excelência da cidade, um local de estada agradável e com mobiliário urbano que apela não só à fruição da natureza como à prática de exercício físico.

---

<sup>6</sup> Sítio da Câmara Municipal de Cantanhede:

<http://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/Content/?MID=2&ID=823&AID=7&MIID=446&n=446> (acedido em 16-11-2015)

### Mapa 15 | Localização de áreas verdes e zonas públicas ajardinadas na cidade de Cantanhede



Fonte: GeoAtributo (2015).

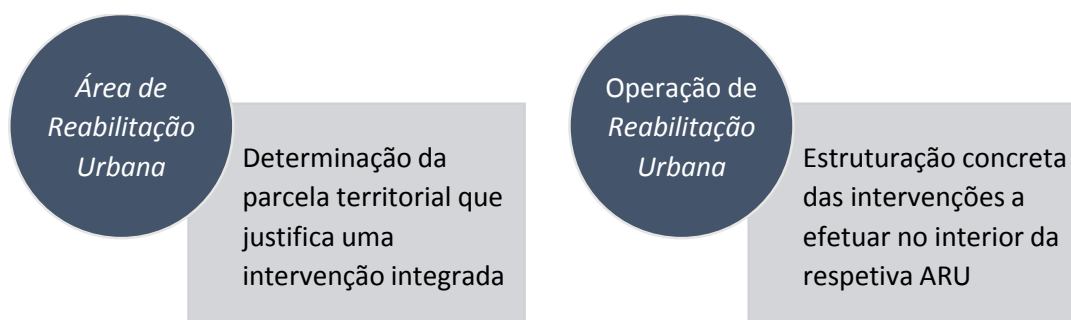
Magalhães (1992)<sup>7</sup> defende a existência dos espaços verdes urbanos não apenas como elementos pontuais decorativos, mas antes como elementos essenciais que assumem papel relevante na estrutura da malha urbana. Na mesma obra da Direção-Geral do Ordenamento do Território (DGOT) apresenta-se um parâmetro quantitativo mínimo de 20m<sup>2</sup>/habitante e 10m<sup>2</sup>/habitante para as estruturas verdes principal e secundária respetivamente.

<sup>7</sup> Magalhães, M. R. (1992) Espaços verdes urbanos, DGOT- MPAT, Lisboa

### 3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DE CANTANHEDE

A reabilitação urbana poderá ser entendida, de acordo com a alínea i) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, como uma *“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”*. Não obstante, para que seja determinada que parcela do território poderá integrar uma intervenção deste tipo, será necessário delimitar uma ARU e definir o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, tendo em vista, a reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Ainda de acordo com o RJRU, a ARU pode ser 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 do RJRU). Por sua vez, este diploma legal define, na alínea h) do artigo 2.º, que a operação de reabilitação urbana corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.



A publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, permitiu:

- Criar um mecanismo facilitador da intervenção direta das autarquias na reabilitação, forçando, os proprietários, em certa medida, a realizar as ações de reparação necessárias nos seus imóveis;
- Criar a possibilidade das autarquias poderem revitalizar o espaço público, com o intuito de atrair novos habitantes para os centros históricos, desertificados nos anos 70 e 80 devido ao crescimento da terciarização da economia e da degradação do edificado;
- Proporcionar aos proprietários os mecanismos de articulação e complementaridade necessários à reabilitação do edificado, nomeadamente através da desertificação dos modelos de gestão e da atribuição de incentivos fiscais e financeiros.

As ARU's, ao incidirem em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, podem abranger áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A reabilitação urbana da centralidade urbana da cidade de Cantanhede é objetivo assumido da política municipal desde a elaboração dos seguintes planos:

- Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, datado do ano 2000;
- Plano de Pormenor da Quinta de São Mateus, elaborado em 2004;
- Plano de Alinhamentos e Cérceas da Cidade de Cantanhede, de 2008.

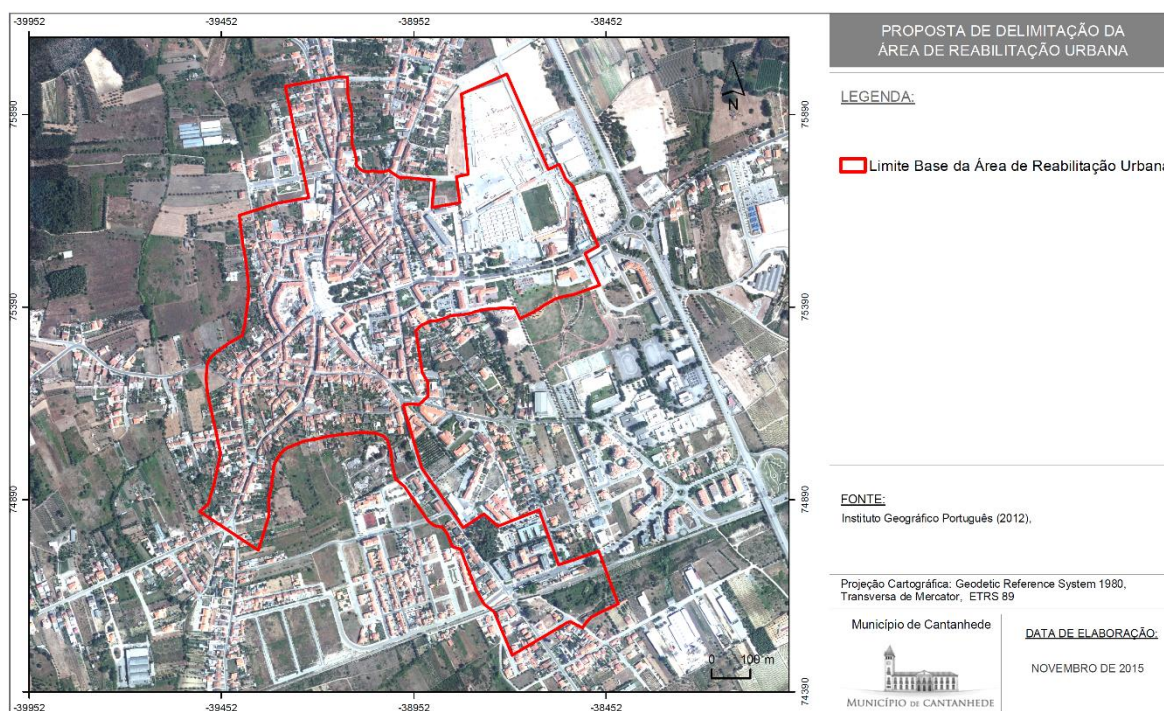
### **3.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO**

O processo de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede tem como objetivo geral reabilitar o edificado, as infraestruturas, os equipamentos e os espaços públicos, porque, no seu conjunto, são estes os elementos e a relação entre si que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições e qualidade de vida dos seus habitantes.

A pretensão assumida pelo Município de Cantanhede em assegurar a manutenção da identidade do local, a par da valorização do património, enquanto fatores de identidade e de competitividade, através de um procedimento de incentivo da reabilitação do edificado e da valorização do espaço

público em termos da sua componente natural<sup>8</sup>, foi o ponto de partida para uma proposta base de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede. No Mapa 16 apresenta-se a configuração que serviu de base para a proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, fornecida pelo município de Cantanhede.

**Mapa 16 | Limite base da ARU do Centro Urbano de Cantanhede**



Fonte: GeoAtributo (2015).

O Município de Cantanhede considera que as ações de base de regeneração urbana a desenvolver na ARU, em associação com um processo de colmatção urbana, permitirão estabelecer continuidades funcionais e morfológicas que irão refletir o reforço da unidade, da identidade e da imagem urbana. Assim, essas ações de base prosseguirão as seguintes pretensões principais:

- Assegurar o reforço da política de reabilitação e requalificação, estimulando as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano;
- Garantir a integração de projetos públicos/intervenções estratégicas relevantes para a estratégia geral da revitalização e reabilitação do centro urbano de Cantanhede

<sup>8</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Cantanhede 2020, Município de Cantanhede, outubro de 2015.

(acessibilidades, infraestruturas, equipamentos e espaço público) e maximizar as oportunidades de financiamento de projetos públicos;

- Potenciar a qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e da requalificação dos espaços públicos exteriores, tendo sempre em consideração a pretensão de melhoria da mobilidade urbana, na medida em que se potenciam e promovem espaços urbanos acessíveis a todos os indivíduos.

A delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede permitirá ainda promover o potencial turístico deste núcleo urbano, tanto à escala regional como à escala nacional, através da potenciação das particularidades e potencialidades inerentes, e fortalecer a importância do centro do concelho de Cantanhede no sistema urbano municipal.

A par das referidas pretensões e preocupações do Município, encontra-se um conjunto de pressupostos técnicos que foram tidos em consideração para a delimitação da ARU da Cidade de Cantanhede, nomeadamente:

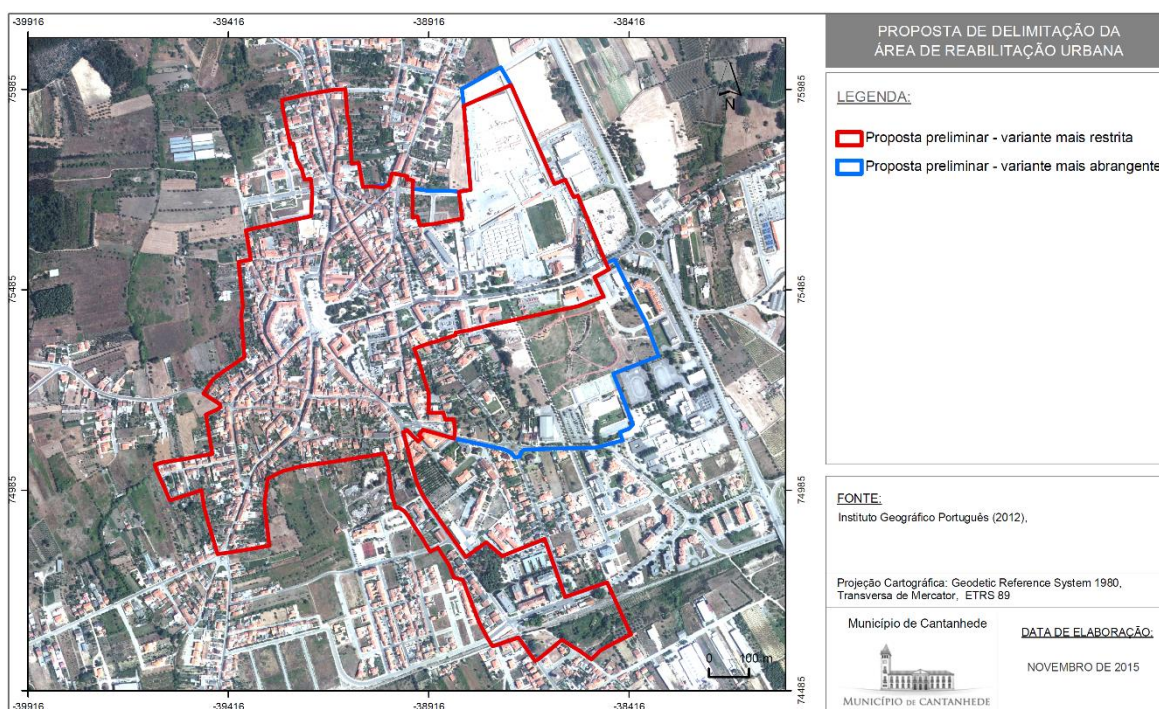
- Incluir um elevado número de edifícios ou conjuntos de edifícios do centro urbano de Cantanhede com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção, quer pelo seu estado de conservação, quer por condições de habitabilidade, ocupados ou devolutos;
- Abarcar zonas urbanas contíguas do centro com expectativas adiadas de transformação;
- Incluir os elementos patrimoniais do centro urbano de Cantanhede e os espaços exteriores que pela sua vivência e desempenho se assumem como elementos identitários;
- Respeitar a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes, sempre que possível;
- Integrar todas as situações em que se justifique intervenções de requalificação do espaço público (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e respetiva melhoria das infraestruturas associadas;
- Incluir, sempre que possível, a área territorial correspondente à subsecção estatística da Base Geográfica de Referência de Informação dos Censos de 2011 (BGRI 2011), com o intuito de facilitar a análise e a caracterização da ARU;
- Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU privilegiando, sempre que possível, a delimitação desta área pelos eixos de via e realçando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público.

Os limites da ARU foram ainda definidos com base em características que apontam para uma lógica de continuidade do edificado, abarcando também as vias importantes que integram o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede.

### 3.2 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO URBANO DE CANTANHEDE

Tendo em consideração os pressupostos de base e os critérios técnicos subjacentes ao processo de delimitação anteriormente apresentados, apresentou-se uma proposta preliminar de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, que compreendia a duas variantes distintas (Mapa 17). A vermelho uma variante mais restrita da proposta preliminar e a azul uma variante mais abrangente para a ARU do Centro Urbano de Cantanhede.

**Mapa 17 | Propostas de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede em estudo**



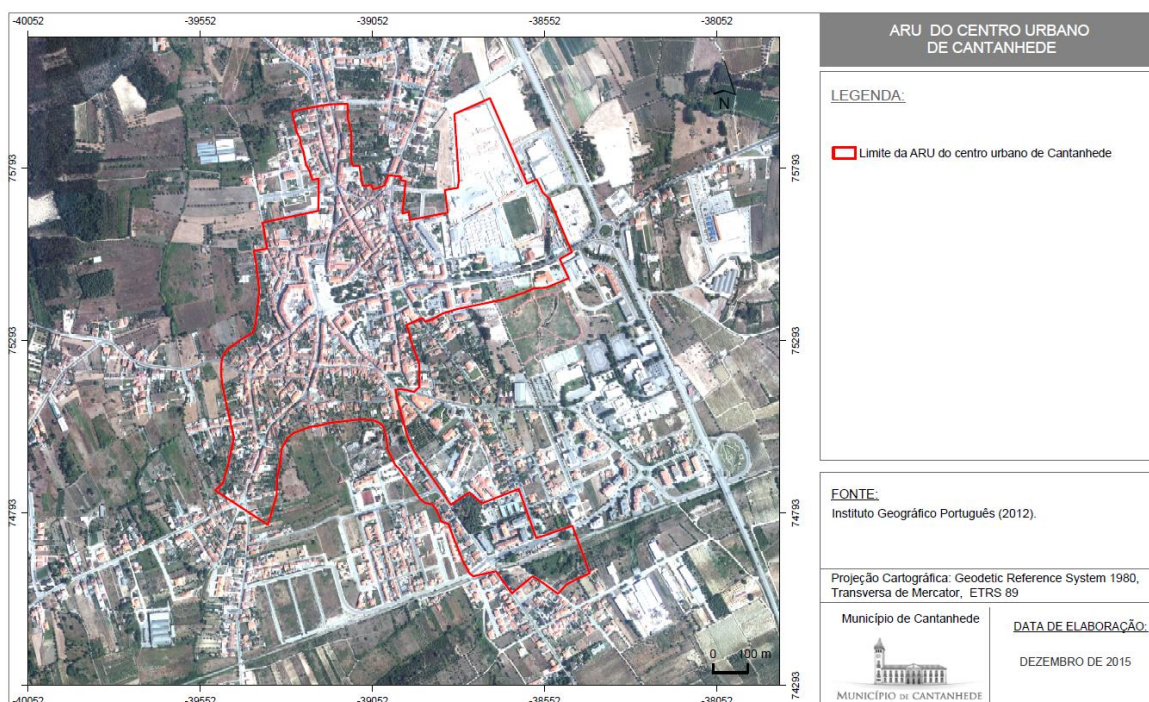
Fonte: GeoAtributo (2015).

A proposta de delimitação mais restrita (vermelho), correspondia a uma área de 65,90 ha, tendo sua essência o limite base disponibilizado pelo município, ao qual se introduziram pequenos ajustes resultantes da pormenorização do desenho ao cadastro existente, a inclusão da totalidade da Travessa Dom Afonso Henriques, a inclusão da frente edificada do Largo adjacente da Rua Carlos Oliveira e se retirou os edifícios da Rua Padre Américo localizados na margem sul da linha férrea e Rua Bombeiro Fausto Torres.

Numa segunda avaliação colocaram-se em hipótese a abrangência de algumas zonas, traduzidas numa proposta de delimitação mais abrangente (azul), onde se colocou à consideração a inclusão da área correspondente ao Plano de Pormenor da Quinta de São Mateus, por representar a política de revitalização e requalificação da cidade há muito estabelecida pelo município e por se enquadrar num eixo da cidade com forte polarização de equipamentos públicos, que se articulam e complementam numa oferta diversificada à população funcionando como um pólo de usufruição pública, cuja estratégia de dinamização não poderá ser independente. No seguimento do desenho é ainda abrangido o edificado da Rua General Humberto Delgado, cuja pertinência da sua inclusão passava pela promoção da qualificação habitacional e pela ocupação dos vazios urbanos, que embora localizados numa rua de baixa densidade está completamente envolvida pela malha urbana da cidade.

Após avaliação e reflexão sobre o trabalho desenvolvido, numa avaliação conjunta entre Município de Cantanhede e a equipa técnica, a proposta de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede culmina na versão final seguidamente exposta (Mapa 18).

**Mapa 18 | Proposta de delimitação final da ARU do Centro Urbano de Cantanhede**



Fonte: Município de Cantanhede/GeoAtributo (2015).

Na sua configuração final a ARU do Centro Urbano de Cantanhede representa uma área de cerca de 65,5 ha, correspondendo ao centro cívico da cidade de Cantanhede, onde se concentra um

conjunto expressivo de estabelecimentos comerciais e de serviços. Abrange o núcleo urbano fundador da cidade, estruturado ao longo e na envolvência das Ruas Marquês de Pombal e D. Afonso Henriques e que se centraliza, hoje, na Praça Marquês de Marialva. Esta área concentra um número significativo de equipamentos e espaços coletivos que lhe conferem uma natureza polarizadora e geradora de intensos fluxos.

## 4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

---

Conforme foi referido no enquadramento introdutório, o presente capítulo enceta a abordagem às linhas gerais da estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Centro Urbano de Cantanhede, apresentando-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana, a concretizar na segunda fase do trabalho.

Considerando a abordagem metodológica proposta, a fase seguinte irá incidir na definição da ORU do Centro Urbano de Cantanhede e na definição da respetiva estratégia, assim como na determinação das condições que se afiguram mais favoráveis para a sua operacionalização. De modo a dar cumprimento ao estabelecido no RJRU, a ORU deverá definir, de forma inequívoca, o tipo de operação (simples ou sistemática), as opções estratégicas, os objetivos específicos, as prioridades de intervenção, o prazo de execução, o modelo de gestão e de execução e o programa de investimento e de financiamento.

### 4.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Em resultado da análise do documento referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Cantanhede aprovado pelo executivo em reunião de câmara de 17 de novembro de 2015 (Ata n.º 22/2051, constantes dos livros de Atas n.º 111 e 112) e da conjugação dos seus descritivos com o trabalho já desenvolvido pela equipa técnica, ponderou-se a apresentação da reformulação dos critérios de delimitação e dos objetivos já aprovados.

Neste sentido, foi realizada uma reformulação que teve em consideração o trabalho já aprovado pelo executivo, tendo a preocupação de estabelecer uma correspondência entre os mesmos (anexo I).

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Cantanhede pretende-se alcançar os seguintes objetivos estratégicos:

- A – Reabilitar e requalificar o património com interesse cultural, garantindo a promoção da sua proteção e valorização.
- B – Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados e incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano em geral.
- C – Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação.

D - Requalificar os espaços de usufruição pública em particular os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo e fomentando os espaços de socialização intergeracional, ambientalmente sustentáveis e acessíveis a todos.

E – Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial de forma a atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial e empresarial.

F – Afirmar o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede, reforçando e consolidando a sua centralidade no sistema urbano municipal.

G - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação e da convivência dos demais modos de utilização

H - Promover a melhoria das acessibilidades para os cidadãos de mobilidade condicionada

#### **4.2 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU**

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU do Centro Urbano de Cantanhede refletem uma visão de médio/longo prazo para toda a área, bem como as metas a atingir pela futura implementação da ORU, nomeadamente:

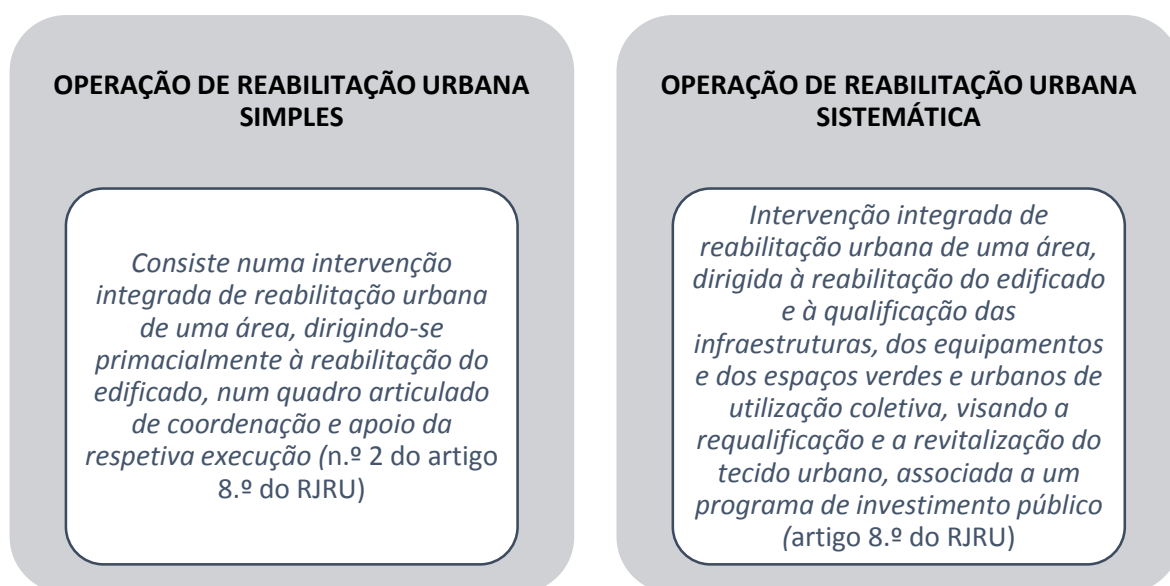
- Estimulação da iniciativa privada para o desenvolvimento do processo de reabilitação urbana, designadamente ao nível das intervenções no edificado;
- Reforço do centro urbano de Cantanhede, melhorando a articulação funcional das diversas áreas do núcleo urbano;
- Qualificação do ambiente urbano do centro urbano de Cantanhede, através da reabilitação dos edifícios em estado de degradação;
- Preservação e valorização dos elementos arquitetónicos, patrimoniais e paisagísticos presentes na área de intervenção e estruturantes da imagem urbana local;
- Dinamização do comércio local, promovendo a possibilidade de reconversão e de modernização das atividades instaladas;

- Definição de um conjunto de projetos/intervenções estratégicas, estruturantes e identitárias, que sirvam de “âncora” ao processo de revitalização e reabilitação do centro urbano de Cantanhede;
- Melhoria das condições de mobilidade e circulação na área da ARU e na articulação com as áreas envolventes;
- Requalificação dos espaços públicos, dotando-os de melhores condições de conforto e segurança.

## 5. TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR

Um dos principais objetivos que está na génese do processo de reabilitação urbana é permitir a generalização dos instrumentos e dos programas de incentivo à reabilitação, previstos no RJRU e disponibilizados pelos organismos estatais competentes, a todas as operações de reabilitação urbana.

O RJRU estabelece que as operações de reabilitação poderão ser **simples** ou **sistemáticas**, de acordo com a opção do Município.



As operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por estratégia de reabilitação urbana, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por programas estratégicos de reabilitação urbana. Neste sentido, ao proceder à delimitação da ARU, a Câmara Municipal deverá elaborar:

- Uma estratégia de reabilitação urbana, caso opte por uma operação de reabilitação urbana simples;
- Um programa estratégico de reabilitação urbana, se decidir por uma operação de reabilitação urbana sistemática.

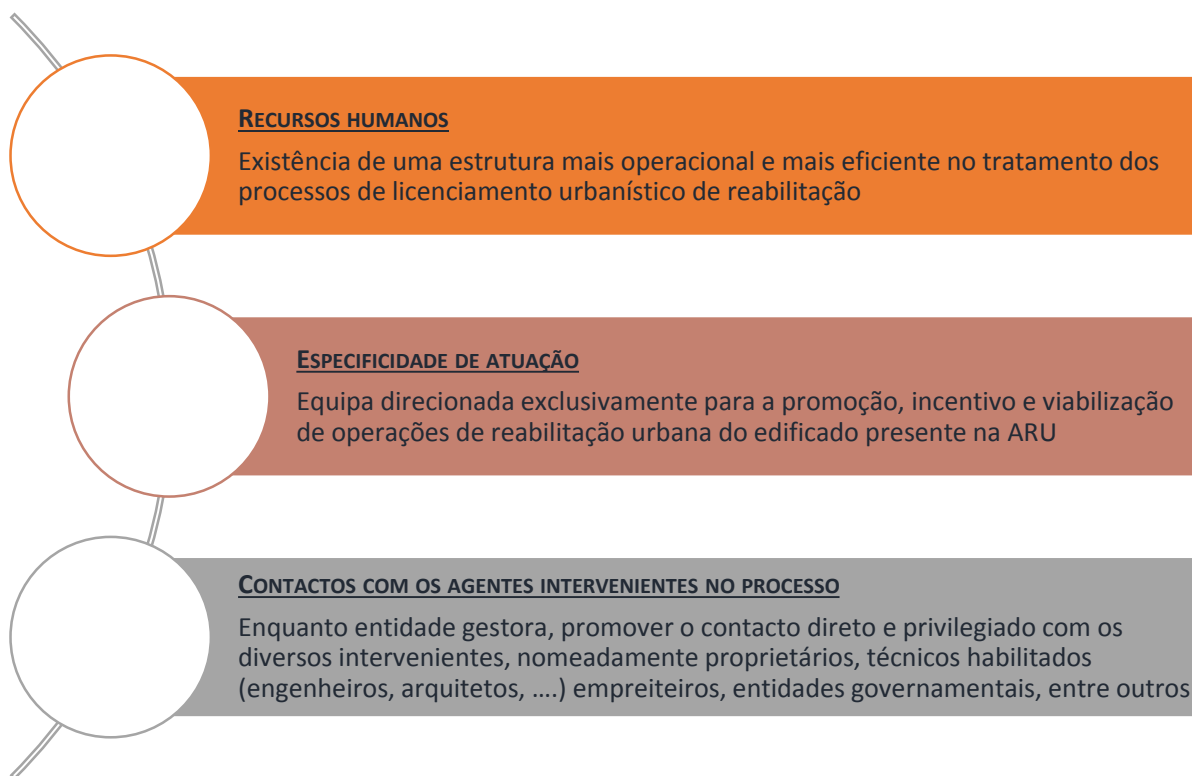
Atendendo à definição do tipo de operação de reabilitação urbana e considerando as características da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, depreende-se a necessidade de realizar uma operação de reabilitação urbana **sistemática**, que implicará a concretização de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). As características e o conteúdo material que deve atender este programa encontram-se definidos no RJRU, em particular no seu artigo 33.º. Neste sentido, o PERU

deverá, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes (n.º 2 do artigo 33.º do RJRU):

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Estabelecer o programa de operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e identificação das fontes de financiamento;
- i) Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções da entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não de presumem delegados;
- j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

## 6. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

O modelo de gestão e de execução tem como objetivo primordial agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:



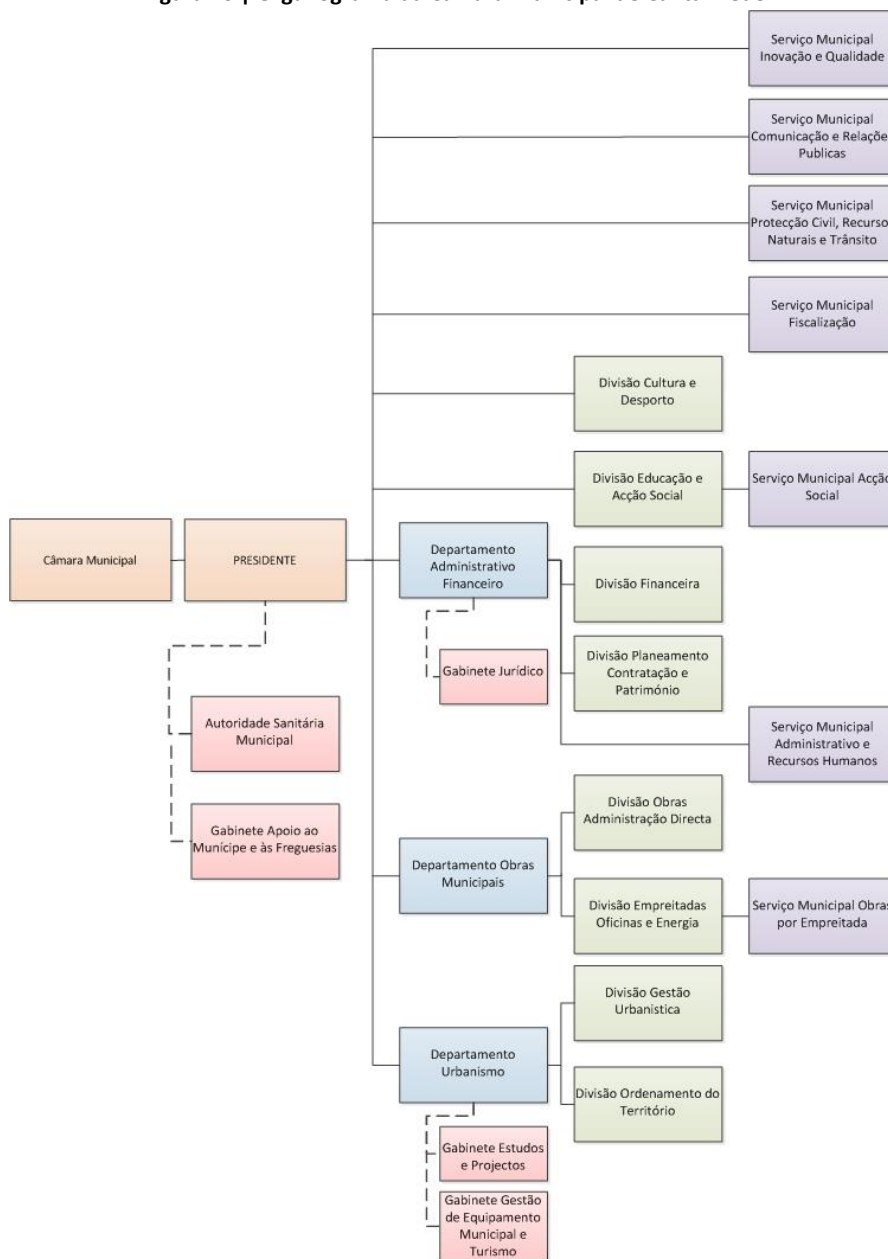
O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto) estabelece, no número 1 do artigo 10.º, que a qualidade de entidade gestora pode ser assumida pelo Município ou por uma empresa do setor empresarial local. Por sua vez, o n.º 3 do mesmo artigo define que o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

O modelo de gestão para a implementação da operação de reabilitação urbana, em termos jurídicos, institucionais e organizativos, assim como o modelo de execução da ORU, deverão ser definidos pelo Município, clarificando os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

A existência de uma entidade exclusivamente direcionada para a gestão da ARU do Centro Urbano de Cantanhede tornará mais fácil o atendimento aos processos de reabilitação, tanto pela afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Assim, a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão, ficará assegurada.

No presente caso, o **Município de Cantanhede** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, assegurando a execução da operação de reabilitação urbana. A figura abaixo apresenta a organização estrutural e funcional do Município de Cantanhede, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem:

**Figura 10 | Organograma da Câmara Municipal de Cantanhede**



Fonte: Município de Cantanhede (2015).

O sucesso e a eficácia da ORU dependem diretamente da estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Cantanhede, que asseguram as competências intrínsecas à execução da ORU, nomeadamente:

- Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura;
- Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística;
- Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis;
- Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- Execução de vistorias e inspeções;
- Aplicação dos instrumentos de política urbanística;
- Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.

O atual regime jurídico da política de reabilitação urbana assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (de acordo com o artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro) e da reabilitação dos mesmos, designadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Assim, a iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume um papel decisivo, implicando, da mesma forma, a sua responsabilidade pelo financiamento respetivo.

Simultaneamente, também se considera como princípio estruturante da política de reabilitação o princípio da subsidiariedade da ação pública, assegurando-se que as entidades públicas promovem unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, ou seja, nos casos em que os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

Neste sentido, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a execução das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, embora com o apoio do Município de Cantanhede, enquanto entidade gestora. Pretende-se assim que o Município assumira um papel

dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

De acordo com o número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, nomeadamente:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos do n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Cantanhede poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana:

### **1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

O Município pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

### **2. Empreitada única**

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Cantanhede terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem

quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

### **3. Demolição de edifícios**

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

### **4. Direito de preferência**

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridos em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

### **5. Arrendamento forçado**

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executado as obras necessárias;

- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verifiquem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

## 7. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

---

De acordo com o estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, nomeadamente no n.º 2 do artigo 17.º, *“a aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.”*

Neste sentido, é da responsabilidade da Câmara Municipal de Cantanhede, enquanto entidade gestora, definir o conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU do Centro Urbano de Cantanhede, assim como estabelecer os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos.

Contudo, e dado o momento inicial em que o processo de delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede se encontra, será apresentado apenas, nesta primeira fase, o conjunto dos benefícios fiscais decorrentes da aplicação da legislação em vigor relativa a esta matéria para as ARU. Numa próxima fase será concretizada uma reflexão e ponderação mais maturada sobre o alcance, tanto de outro tipo de benefícios fiscais como de incentivos municipais à reabilitação urbana.

### 7.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da delimitação da ARU do Centro Urbano de Cantanhede compromete a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abrangidos por este limite a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Por este motivo, neste ponto pretende expor-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana decorrentes da legislação vigente e com aplicabilidade no território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, tais como a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

Assim, é importa já esclarecer que no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que procede à reforma da tributação do património, são introduzidas alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativamente à reabilitação urbana, com algumas novas normas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda

beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

No entanto, com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Assim, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram reconhecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Com efeito, o artigo 71.º do EBF define um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

Face ao exposto, é importante esclarecer o conceito de “ações de reabilitação” que, nos termos da alínea a) do número 22 do artigo 71.º do EBF, correspondem a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Após a aprovação de uma ARU (e respetiva publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação ocorram na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos benefícios fiscais que a seguir se enumeram:

- **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);

- **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Paralelamente foi também instituído um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, designadamente:

- **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- **Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Em regime excecional aplicado às ARU, e no caso concreto dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, conforme estabelecido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Importa ainda salientar que o quadro de benefícios fiscais decorrente deste regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais pode ainda abarcar imóveis que, mesmo que se localizem fora de ARU, correspondam a prédios urbanos arrendados com rendas antigas que tenham sido objeto de ações de reabilitação (alínea a) do ponto 21 do artigo 71.º do EBF: prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais

concretamente em concordância com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo seguinte:

- **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Tal como já foi oportunamente referido, em fase posterior à aprovação da delimitação da ARU (primeira fase deste trabalho), a Câmara Municipal de Cantanhede poderá considerar necessário ir mais longe nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no Código do IMI (de acordo com a última atualização, publicada na Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro) de um Município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

## 7.2 CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF anteriormente enunciado permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

**Quadro 5 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC**

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

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

O artigo 3.º do referido diploma define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (em princípio, a Câmara Municipal de Cantanhede) optar entre as duas alternativas seguintes:

- a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);

- b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais à Câmara Municipal (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7.º do mesmo diploma, que considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

No seguimento destas duas referências importa esclarecer que, no decorrer da fase de trabalho seguinte, irá prestar-se maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da implementação da ORU do Centro Urbano de Cantanhede (analisando eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização da operação, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros).

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

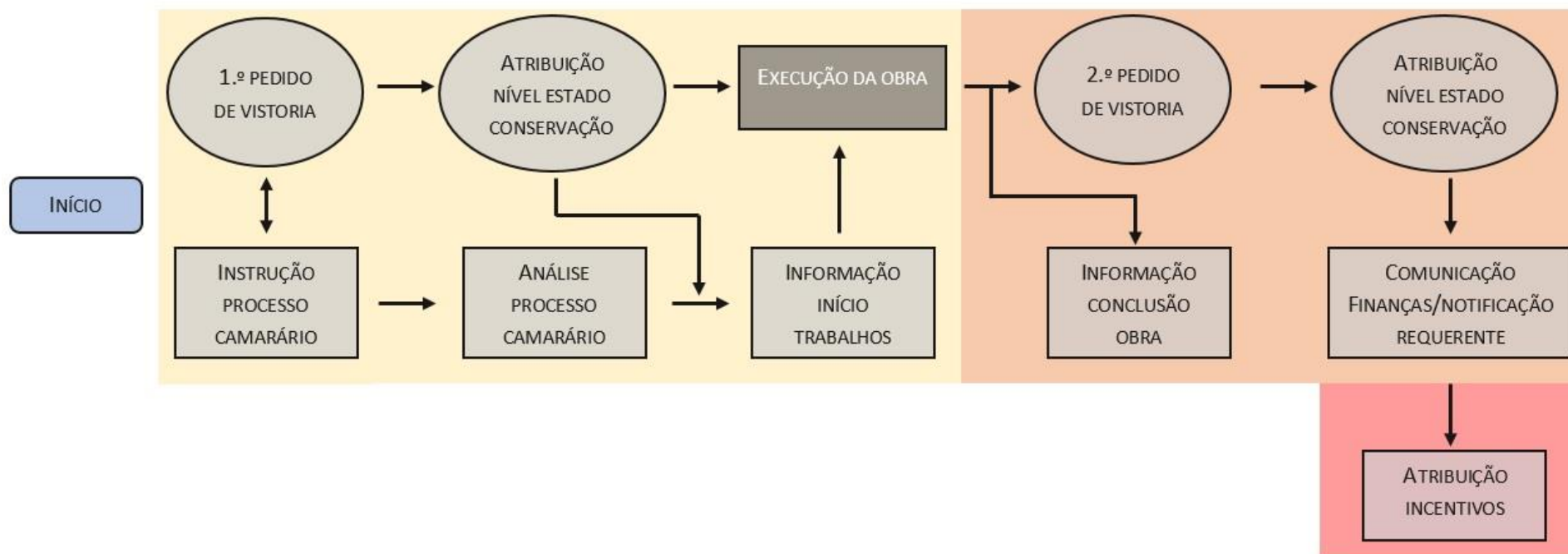
### **7.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

Tal como foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora da ORU. Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Cantanhede) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.). Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

De seguida apresenta-se uma sugestão do fluxo de procedimentos a adotar nestes processos, ou seja, na reabilitação urbana nas áreas inseridas na ARU, que será objeto de aprofundamento durante a fase seguinte de trabalho e que será posta à consideração do Município de Cantanhede para discussão e ponderação junto das suas estruturas técnicas e políticas.

Figura 11 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU do Centro Urbano de Cantanhede



De seguida apresenta-se uma descrição sumária do que é pretendido em cada um dos passos anteriormente apresentados:

#### 1.º PASSO – INSTRUIR PROCESSO CAMARÁRIO

- O requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, para efeitos de reabilitação urbana.

#### 2.º PASSO – ANÁLISE DO PROCESSO

- A entidade gestora da ORU analisa o processo, com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras.

#### 3.º PASSO – EXECUÇÃO DA OBRA

- O requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até 5 dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso).

#### 4.º PASSO – CONCLUSÃO DA OBRA

- O requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe uma nova vistoria, por parte da entidade gestora, para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação.

#### 5.º PASSO – COMUNICAÇÃO AO SERVIÇO LOCAL DE FINANÇAS

- Caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto.

#### 6.º PASSO – ATRIBUIÇÃO DO BENEFÍCIO FISCAL

- Do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá, num prazo de 15 dias, a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

## ANEXO I

---

**Quadro 6 | Objetivos estratégicos de reabilitação urbana propostos e objetivos aprovados reunião de Câmara de 17 de novembro**

OBJETIVOS PROPOSTOS	OBJETIVOS APROVADOS
A – Reabilitar e requalificar o património com interesse cultural, garantindo a promoção da sua proteção e valorização.	Obj 1 - Reabilitar e requalificar o património com interesse cultural.
B – Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados e incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano em geral.	Obj 2 - Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados, bem como do espaço urbano em geral.  Obj 5 - Incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano existente.
C – Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação.	Obj 4 - Fomentar a revitalização urbana.
D - Requalificar os espaços de usufruição pública em particular os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva, promovendo e fomentando os espaços de socialização intergeracional, ambientalmente sustentáveis e acessíveis a todos.	Obj 6 - Qualificar o espaço público.  Obj 7 - Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade.  Obj 8 - Potenciar e promover espaços urbanos acessíveis a todos.
E – Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial de forma a atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial e empresarial.	Obj 9 - Revitalizar o tecido económico, em especial o tecido comercial e a restauração;  Obj 10 - Desenvolver capacidades competitivas, que permitam atrair mais visitantes e potenciar o prolongamento da estadia dos visitantes;
F – Afirmar o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede, reforçando e consolidando a sua centralidade no sistema urbano municipal.	Obj 11 - Afirmar o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede como um lugar e sitio agradável;  Obj 12 - Consolidar a centralidade administrativa como principal polo e principal Centro Urbano da Cidade;

OBJETIVOS PROPOSTOS	OBJETIVOS APROVADOS
	Obj 13 - Fortalecer a importância do centro do município, no sistema urbano municipal.
G - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação e da convivência dos demais modos de utilização	Obj 3 - Promover a melhoria geral da mobilidade urbana;
H - Promover a melhoria das acessibilidades para os cidadãos de mobilidade condicionada	(Sem correspondência)