
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE

Relatório 03 | Relatório Final



Ficha Técnica do Documento

Título:	Relatório 03 Relatório Final
Descrição:	Documento que consubstancia a terceira fase da prestação de serviços para a “Elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede”, referente ao relatório final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) para o centro cívico da Cidade de Cantanhede.
Data de produção:	30 de junho de 2016
Data da última atualização:	17 de março de 2017
Versão:	07
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo. C.I.P.O.T. Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia (Desenvolvimento e Ambiente)
Equipa técnica:	Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira Engenharia Civil (Hidráulica e Ambiente) Marta Silva Geografia (SIG e Ordenamento do Território)
Consultores	Manuel Miranda Engenharia Civil
Câmara Municipal de Cantanhede	António Abreu Departamento de Obras e Urbanismo Isabel Matos Divisão de Urbanismo e Reabilitação Urbana Nuno Nogueira Divisão de Urbanismo e Reabilitação Urbana
Código de documento:	048
Estado do documento	Versão para consulta pública
Código do Projeto:	191060201
Nome do ficheiro digital:	PERU_Cantanhede_Final_v07

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	9
2.	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE	11
2.1	APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDE	11
2.2	DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU	12
	População e família	12
	Estrutura edificada/estado de conservação	16
	Condições de circulação e mobilidade	30
	Análise SWOT	41
2.3	COMPATIBILIDADES COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL	42
3.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU DA CIDADE DE CANTANHEDE	46
3.1	PRIORIDADES E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA	46
3.2	EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO	49
4.	PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DA CIDADE DE CANTANHEDE	51
4.1	AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA	51
4.1.1	REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO	51
	AÇÕES DE INTERVENÇÃO	53
4.1.2	REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	57
	AÇÕES DE INTERVENÇÃO	58
4.1.3	ARTICULAÇÃO DA MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS	63
	AÇÕES DE INTERVENÇÃO	64
4.1.4	DINAMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS	71
	AÇÕES DE INTERVENÇÃO	72
5.	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	75
5.1	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL	75
5.2	INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA	79

5.3	INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA	83
6.	MODELOS DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	87
6.1	TIPOLOGIA	87
6.2	MODELO DE GESTÃO	88
6.3	MODELO DE EXECUÇÃO	91
6.6	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS	103
	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	103
	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	105
6.7	MONITORIZAÇÃO DA ORU	108

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.....	15
Quadro 4 Localização por ruas do número de edifícios com valor patrimonial identificados pela Câmara Municipal de Cantanhede	27
Quadro 5 Análise SWOT para o espaço da ARU da cidade de Cantanhede.....	41
Quadro 6 Matriz de cruzamento entre os objetivos da ORU e os Eixos temáticos definidos para a intervenção.....	50
Quadro 7 Ações territoriais estruturantes do eixo temático I	56
Quadro 8 Ações territoriais estruturantes do eixo temático II.....	61
Quadro 9 Ações territoriais estruturantes do eixo temático III.....	67
Quadro 10 Ações territoriais estruturantes do eixo temático IV	74
Quadro 11: Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal	79
Quadro 12 Investimento Global previsto para ORU da cidade de Cantanhede	93
Quadro 13 Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da cidade de Cantanhede.....	93
Quadro 14 Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da cidade de Cantanhede	96
Quadro 15 Cronograma de execução da ORU da cidade de Cantanhede	101
Quadro 16 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC	104

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Localização da ARU da cidade de Cantanhede	12
Mapa 2 Estado de conservação dos edifícios com valor patrimonial na cidade de Cantanhede	26
Mapa 3 Licenciamentos na ARU no período entre os anos de 2004 a 2014	28
Mapa 4 Património arquitetónico classificado e não classificado na cidade de Cantanhede	29
Mapa 5 Principais eixos viários na ARU de Cantanhede.....	31
Mapa 6 Infraestruturas de saneamento na cidade de Cantanhede	36
Mapa 7 Localização dos pontos de recolha de resíduos sólidos na ARU e na cidade de Cantanhede	37
Mapa 8 Localização dos equipamentos coletivos na cidade de Cantanhede	38
Mapa 9 Localização de áreas verdes e zonas públicas ajardinadas na cidade de Cantanhede	40
Mapa 10 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).....	43
Mapa 11 Planos Municipais de Ordenamento do Território	45
Mapa 12 Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante I- Revitalização do Património arquitetónico.	52
Mapa 13 Eixo Estruturante I- Revitalização do Património arquitetónico. Ações previstas	54
Mapa 14 Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante II- Requalificação dos Espaços verdes públicos e de utilização coletiva	58
Mapa 15 Eixo Estruturante II- Requalificação dos Espaços verdes públicos e de utilização coletiva. Ações previstas.	60
Mapa 16 Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante III- Articulação da mobilidade e infraestruturas.....	64
Mapa 17 Eixo Estruturante III- Articulação da mobilidade e infraestruturas- Ações previstas.	65
Mapa 18 Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante IV- Dinamização das atividades económicas	72
Mapa 19 Eixo Estruturante IV- Dinamização das atividades económicas - Ações previstas.	73

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Exemplo de edificado com cêrceas desalinhadas e épocas de construção diferentes- Largo Conselheiro Ferreira Freire.....	19
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 Estacionamento proibido - Rua das Mouriscas.....	33
Figura 7 Exemplo de constrangimento à circulação pedonal por falta de passeio- Rua Dom Afonso Henriques	34
Figura 8 Utilização da bicicleta e situação de estacionamento proibido – cruzamento Rua Dom Afonso Henriques e Travessa. Dom Afonso Henriques	35
Figura 9 Organograma da Câmara Municipal de Cantanhede.....	90
Figura 10 Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU da cidade de Cantanhede.....	106

Lista de siglas e abreviaturas

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
DL	Decreto-Lei
DR	Decreto-Regulamentar
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis
IRC	Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IVA	Imposto de Valor Acrescentado
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
MAEC	Método de Avaliação do Estado de Conservação
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PERU	Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia a terceira, e última, fase da prestação de serviços para a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação (PERU) da Cidade de Cantanhede, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto). A republicação em 2012 deste diploma legal introduziu uma importante novidade relativamente ao quadro legal anterior, nomeadamente a possibilidade de os municípios desenvolverem Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o segundo à aceitação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) (Artigo 7º da Lei n.º 32/2012).

Dada a opção do município de Cantanhede por esta tramitação faseada, a proposta de delimitação da ARU da Cidade de Cantanhede, aprovada em Assembleia Municipal a 29 de fevereiro de 2016 e publicada em Diário da República (2ª série – N.º 67 – 6 de abril) através do Aviso n.º 4641/2016, representou a primeira etapa deste processo. Na continuidade deste processo o presente relatório, correspondente à segunda fase do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede, que consubstancia a definição e estruturação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para este território.

No presente documento são incorporando os conteúdos previstos no RJRU (artigo 33º), com uma organização compartimentada em cinco capítulos, que de seguida se descriminam:

- Capítulo 2: Concentra a informação de apresentação e caracterização do espaço delimitado pela Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Cantanhede, fazendo uma contextualização social, económica, demográfica e estrutural da área que será alvo de intervenção;
- Capítulo 3: Apresenta os principais objetivos a prosseguir na Operação de Reabilitação Urbana tendo como orientação a visão a médio prazo daquilo que se pretende para o futuro do espaço delimitado pela ARU. Neste sentido, agregam-se as linhas de intervenção previstas por eixos temáticos sistematizando as áreas de atuação apresentadas;
- Capítulo 4: As ações propostas no âmbito deste processo de reabilitação urbana são neste capítulo elencadas dentro dos eixos temáticos definidos, quer como novas propostas quer importadas de planos anteriores com pertinência para a ARU;

- Capítulo 5: Esquematiza os benefícios subjacentes ao processo de reabilitação urbana, aqueles que assumem uma dimensão económica e/ou fiscal e os que se associam a processos regulamentares e administrativos;
- Capítulo 6: Concentra os modelos de gestão e execução da ORU com referência à sua validade temporal e ao cronograma de implementação para as ações desenhadas.

A Operação de Reabilitação Urbana materializa-se através do instrumento próprio que é o PERU. A aprovação deste Plano obedece, de acordo com o artigo 17º do RJRU, a várias etapas. Validada a proposta do PERU pela Câmara Municipal este é remetido ao IHRU para emissão de parecer, não vinculativo. Paralelamente à ação descrita, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), para a discussão pública dos planos de pormenor, ou seja de 20 dias úteis.

O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana, que integra os elementos previstos nos pontos anteriores, acontece na Assembleia Municipal por proposta da Câmara Municipal, sendo publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDA

A reabilitação urbana e a valorização do património existente são cada vez mais as linhas norteadoras das políticas de intervenção no território. A Câmara Municipal de Cantanhede ao iniciar o processo de reabilitação urbana em ARU mostra-se alinhada com as políticas nacionais e europeias vigentes.

Neste capítulo será apresentada de forma sintética a área delimitada pela ARU da Cidade de Cantanhede, cujo relatório de delimitação foi já alvo de aprovação em sede de Assembleia Municipal, a 29 de fevereiro de 2016.

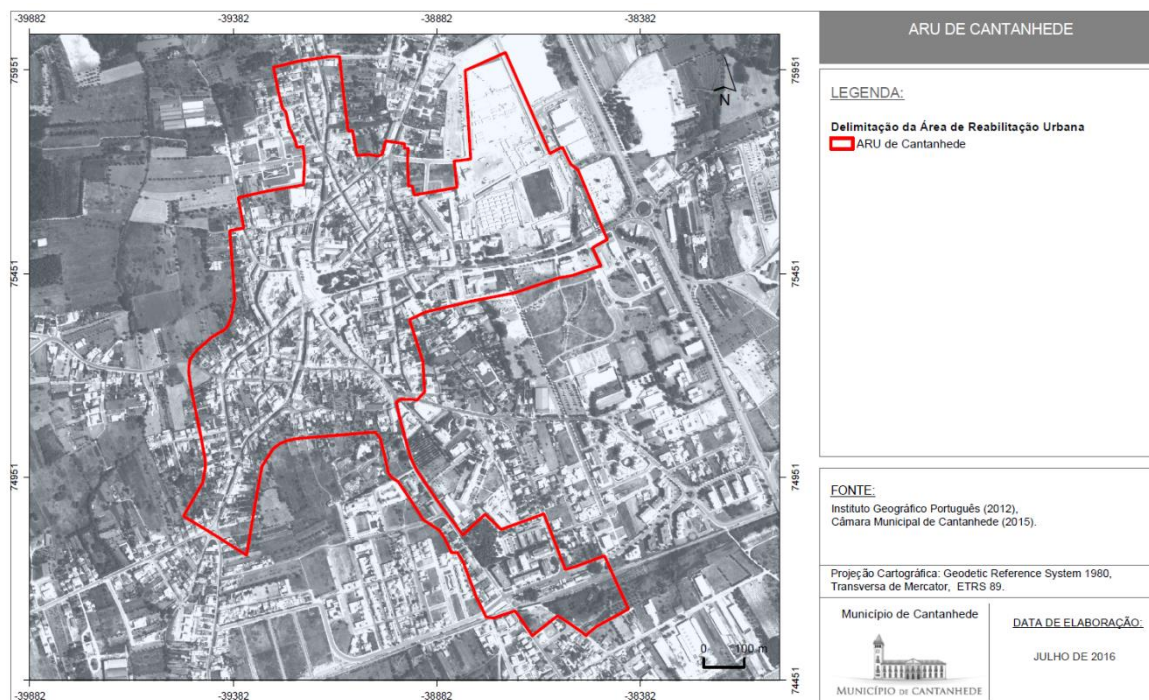
Abordar-se-á a componente espacial da ARU, a sua abrangência, as fronteiras que a delimitam, as características do seu edificado mas também a sua demografia, tendo como base as subseções da BGRI resultantes dos Censos 2011.

No final do capítulo como forma de sistematização das informações analisadas apresenta-se uma análise SWOT (Strengths; Weaknesses; Opportunities; Threats) referente à ARU.

2.1 APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CANTANHEDA

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 das Freguesias de Cantanhede e Pocariça. A delimitação apresentada inclui o núcleo mais antigo da cidade onde se localizam alguns dos principais equipamentos do concelho de Cantanhede. A ARU da cidade 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 1 | Localização da ARU da cidade de Cantanhede



Fonte: GeoAtributo (2015).

2.2 DIAGNÓSTICO SUMÁRIO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta abrange o núcleo central da cidade de Cantanhede, de seguida irá fazer-se uma breve análise sócio demográfica como forma de se compreender melhor o território e o contexto em análise.

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 da cidade 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%, valor mais alto que o registado na ARU, cerca de 31%.

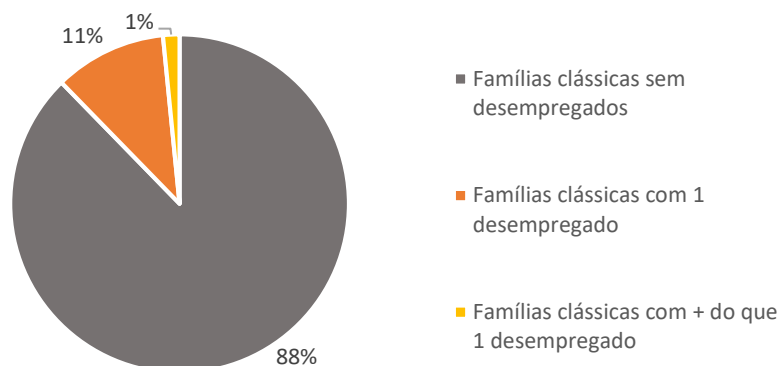
A ARU da cidade de Cantanhede emerge pelo seu “rejuvenescimento”, todavia o perfil das famílias com pelo menos um elemento com menos de 15 anos que apresenta, é muito semelhante ao da escala do concelho, cerca de 25% das famílias. No patamar das pessoas com mais de 64 anos, a ARU tem cerca de 33% das 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. Na ARU, o número médio de elementos por família é de 2,5, não muito distante do valor de 2,6 assumido à escala municipal.

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
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	2%	1%	1%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	6%	5%	4%
Indivíduos residentes empregados	53%	55%	46%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	24%	22%	30%
Indivíduos residentes sem atividade económica (exceto reformados)	16%	17%	19%

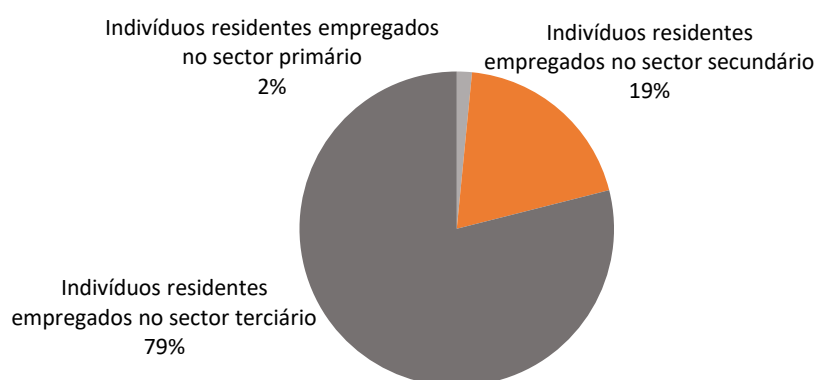
Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à subsecção estatística).

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 contam 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.

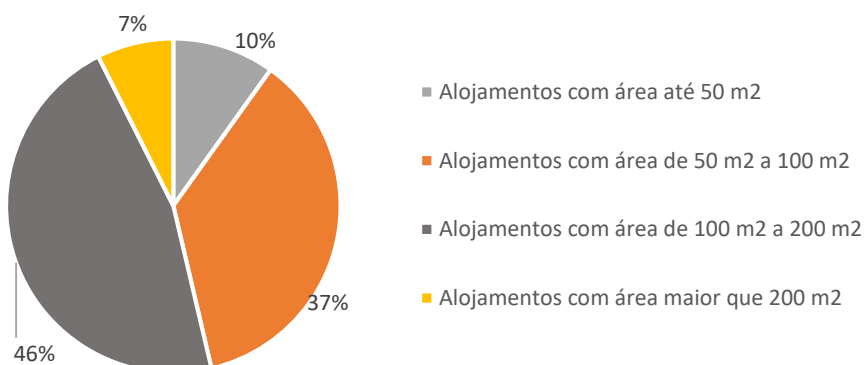
Estrutura edificada/estado de conservação

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 1,5 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 m² 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, enquanto no concelho o arrendamento é uma realidade em apenas 7,3% das habitações.

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 em todo o concelho.

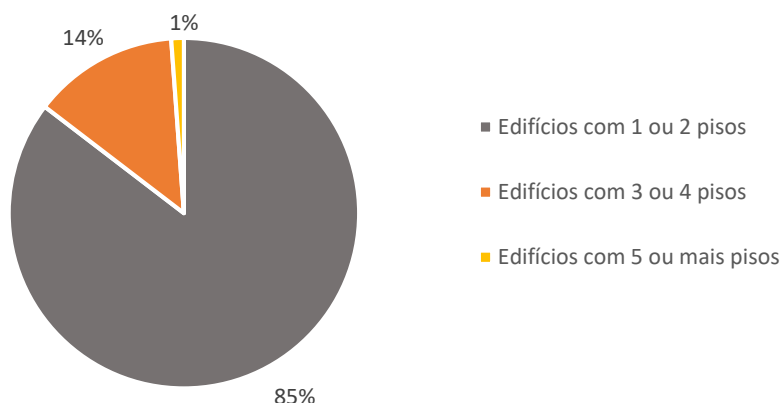
A par do tipo de alojamento, a dotação de infraestruturas de qualidade é um dos parâmetros importantes para aferir acerca do desenvolvimento de um lugar, o município de Cantanhede tem a cerca de 99% dos seus alojamentos com disponibilidade de água, retrete, esgotos e banho. Na ARU este valor está ainda 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, dadas as regras de edificabilidade existentes para o solo rural, a média de edifícios com dois ou menos pisos é mais elevada, cerca de 96%.

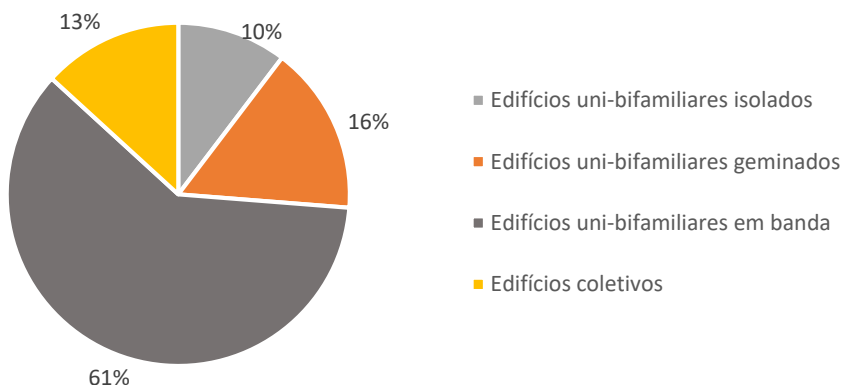
Gráfico 4 | Cêrceas dominantes nos edifícios na ARU



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%.

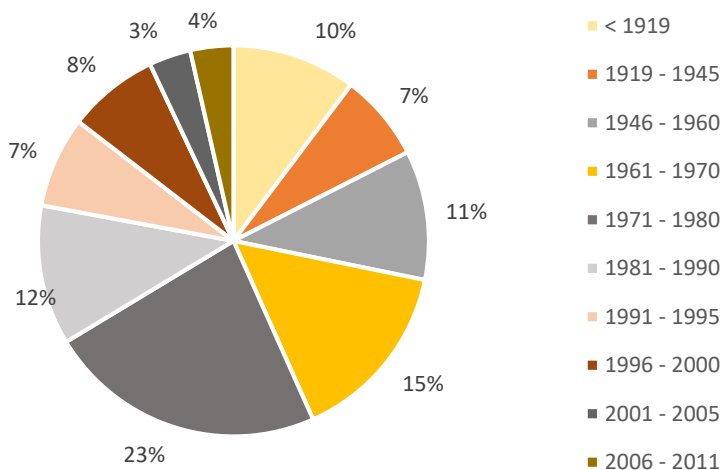
Gráfico 5 | Tipologia dos edifícios na ARU



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 ¼ do edificado na ARU.

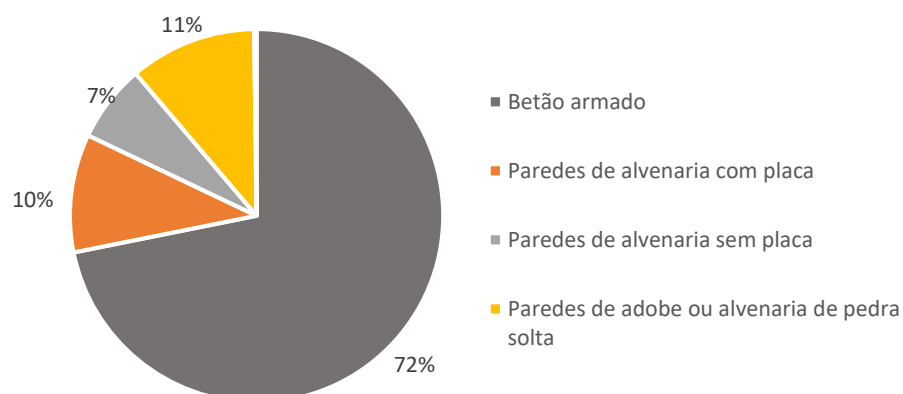
Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios em presença na ARU



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 desalinhadas 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 da cidade 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:

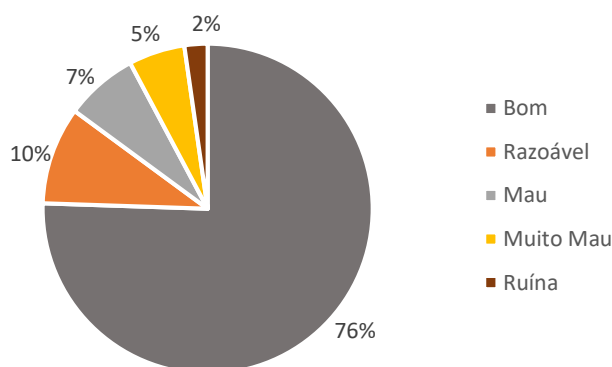
- Bom: edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado
- Razoável: edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- Mau: edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de 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 da cidade 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 da cidade de Cantanhede



Fonte: GeoAtributo (2015).

O levantamento efetuado permitiu ainda constatar que 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 da cidade 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 de Pombal.

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



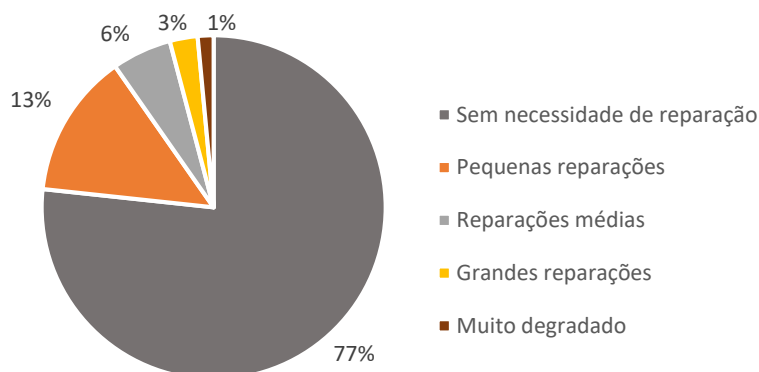
Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

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 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 diferentes 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 da cidade 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 da cidade 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 considerados 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 maioritariamente às lojas que confinam com o exterior.

Figura 4 | Interior do Centro Comercial Rossio

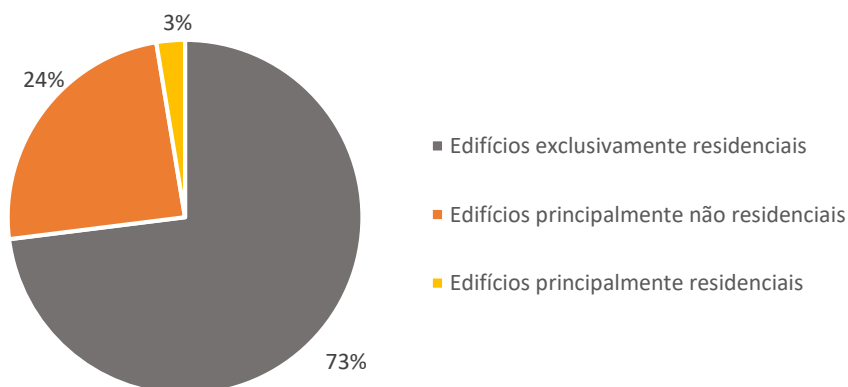


Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

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 %).

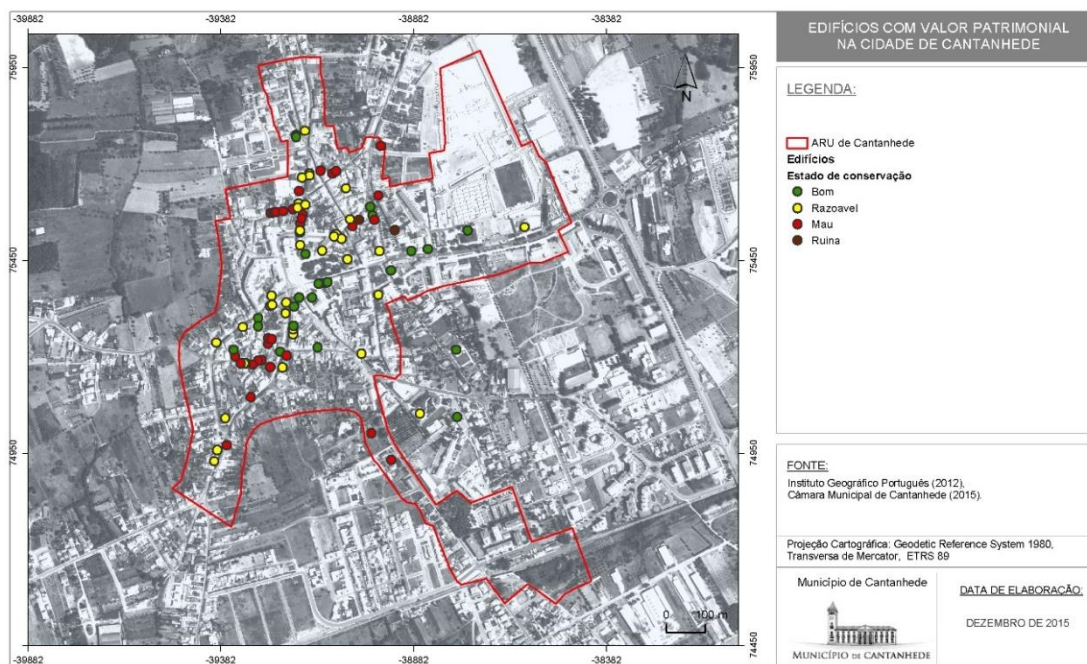
Gráfico 11 | Estrutura funcional do parque edificado em presença na ARU



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 2 | 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.

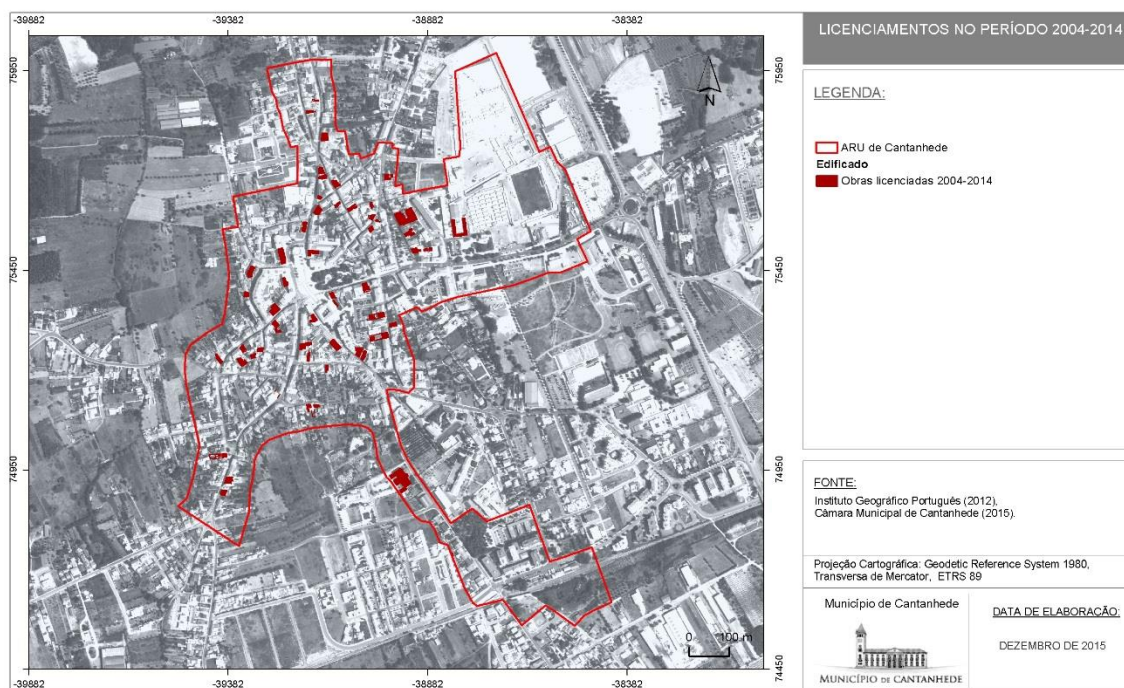
Quadro 4 | Localização por ruas do número de edifícios com valor patrimonial identificados pela Câmara Municipal de Cantanhede

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
Rua Joaquim António Aguiar	7
Rua Marquês de Pombal	13
Rua Padre Américo	4
TOTAL	94

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.

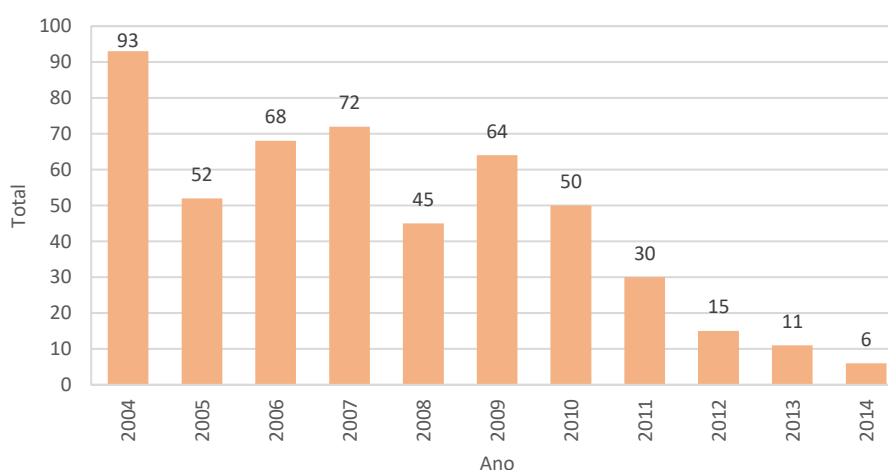
Mapa 3 | Licenciamentos na ARU no período entre os anos de 2004 a 2014



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



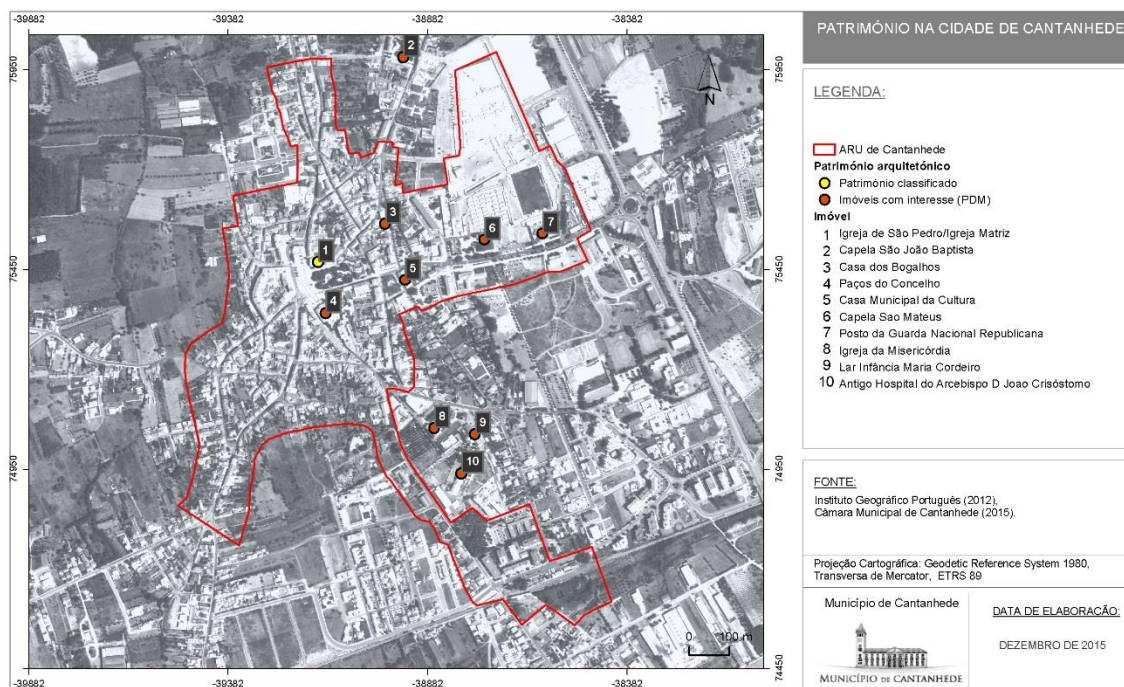
Fonte: Câmara Municipal de Cantanhede.

Património

A ARU da cidade 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.*”¹

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.

Mapa 4 | 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 merecer referência e cuidado extra na preservação. Aqui se incluem os Paços do Concelho, a casa dos Bogalhos ou

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

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.

Condições de circulação e mobilidade

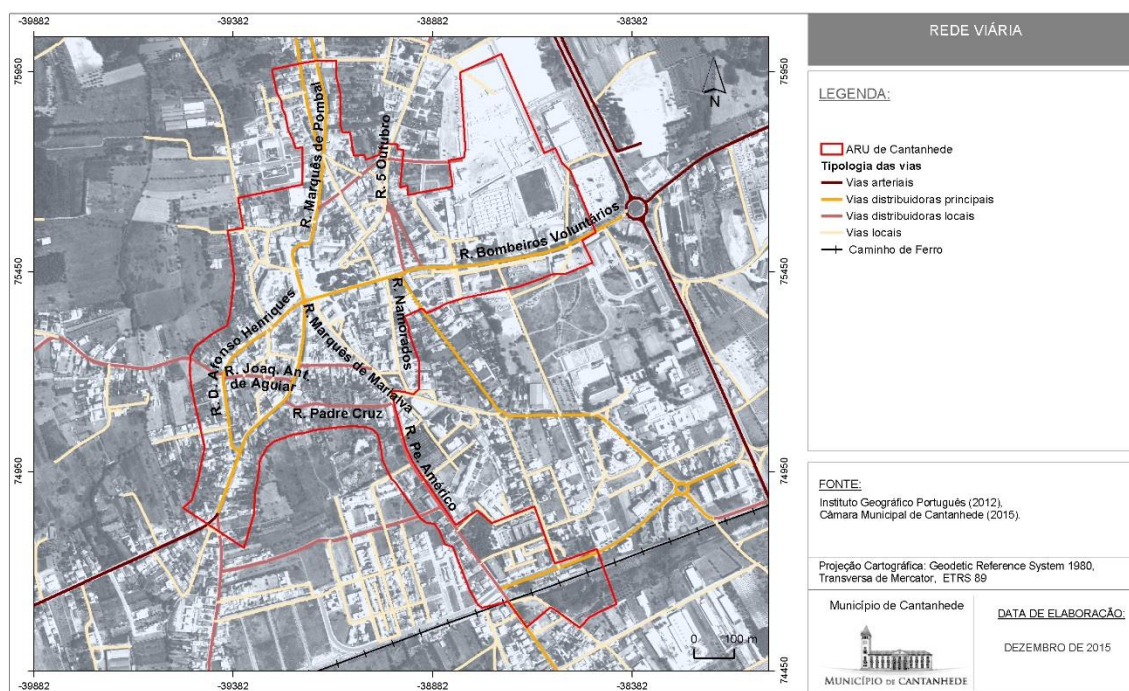
A cidade de Cantanhede exibe uma estrutura urbana de forma radial, com centro na Praça Marquês de Marialva. Na ARU a malha rodoviária urbana é particularmente densa, com ruas muitas vezes estreitas ou de percurso sinuoso e, em alguns casos com vias de sentido único. A dimensão exígua dos eixos, agravada 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 5 | 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 reforça-lo 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 ligeiros².

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.

² Projeto de Mobilidade Sustentável do concelho de Cantanhede

Figura 6 | 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 que esteve assente apenas num percurso que atravessava a ARU nos dois sentidos. Em janeiro de 2016 foram ampliados os serviços de transporte para três linhas de transporte, desde o centro da cidade, que abrangem alguns dos pontos com maior dinamismo humano do centro urbano: a verde, para a zona industrial e o Biocant; a azul, com passagem pela Escola Secundária e pelas grandes superfícies comerciais; e a vermelha, que tem como polos principais a urbanização Vila d’Alba e a Escola Pedro Teixeira. O serviço de transportes urbanos de Cantanhede mudou de nome, tomando a designação atual de URB IN.

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 7 | 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 deslocções, 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 bicicleta³). 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.

³ Projeto de Mobilidade Sustentável do concelho de Cantanhede

Figura 8 | Utilização da bicicleta e situação de estacionamento proibido – cruzamento Rua Dom Afonso Henriques e Travessa. Dom Afonso Henriques



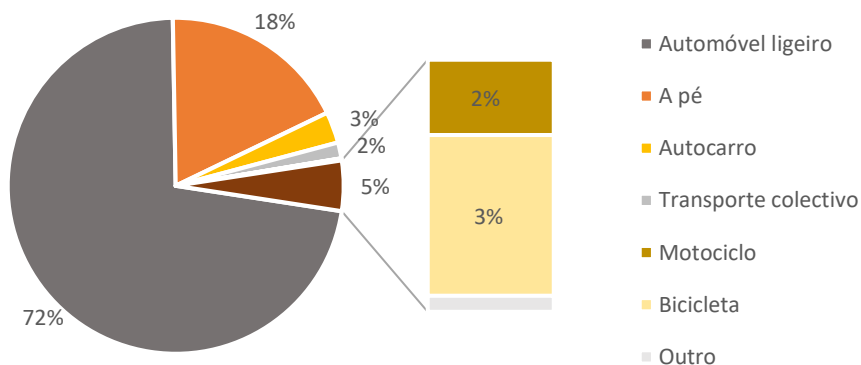
Fonte: Recolhido pela GeoAtributo (2015).

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)

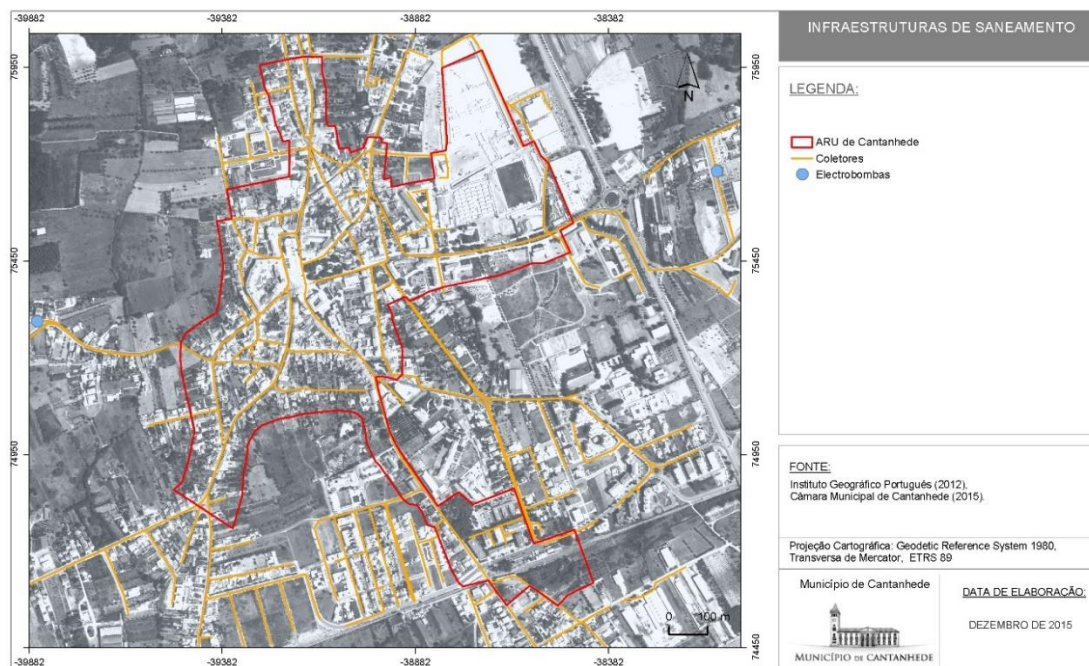


Fonte: INE, Censos de 2011 (informação à freguesia).

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 6 | Infraestruturas de saneamento na cidade de Cantanhede



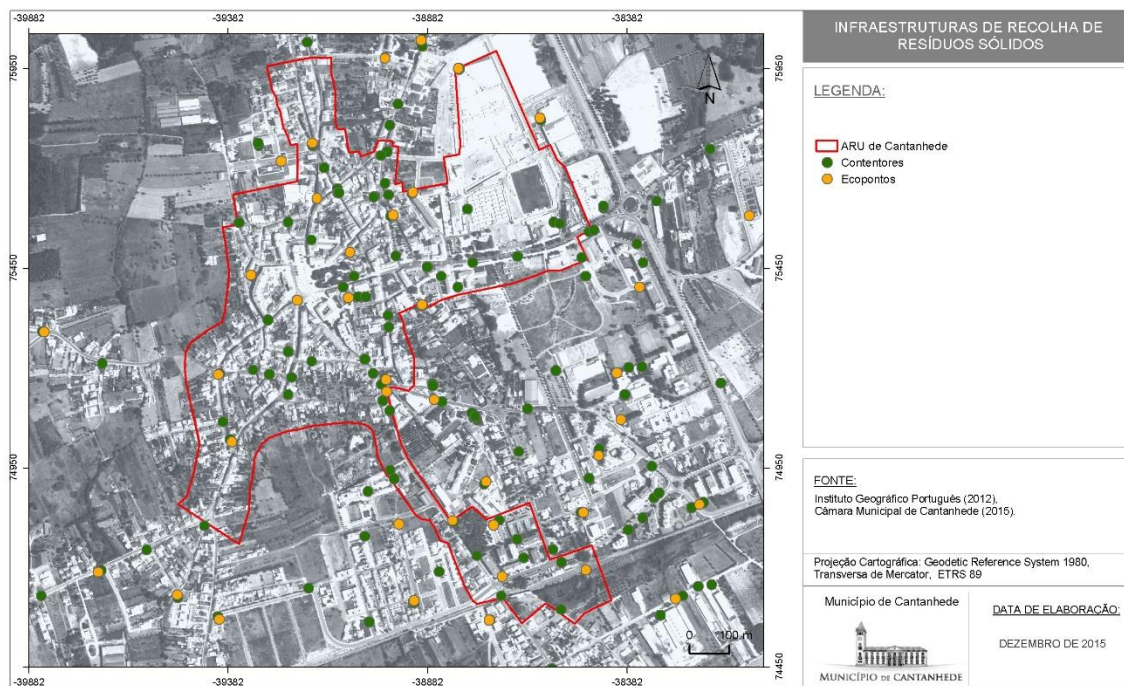
Fonte: GeoAtributo (2015).

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 amiúde 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 7 | 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.

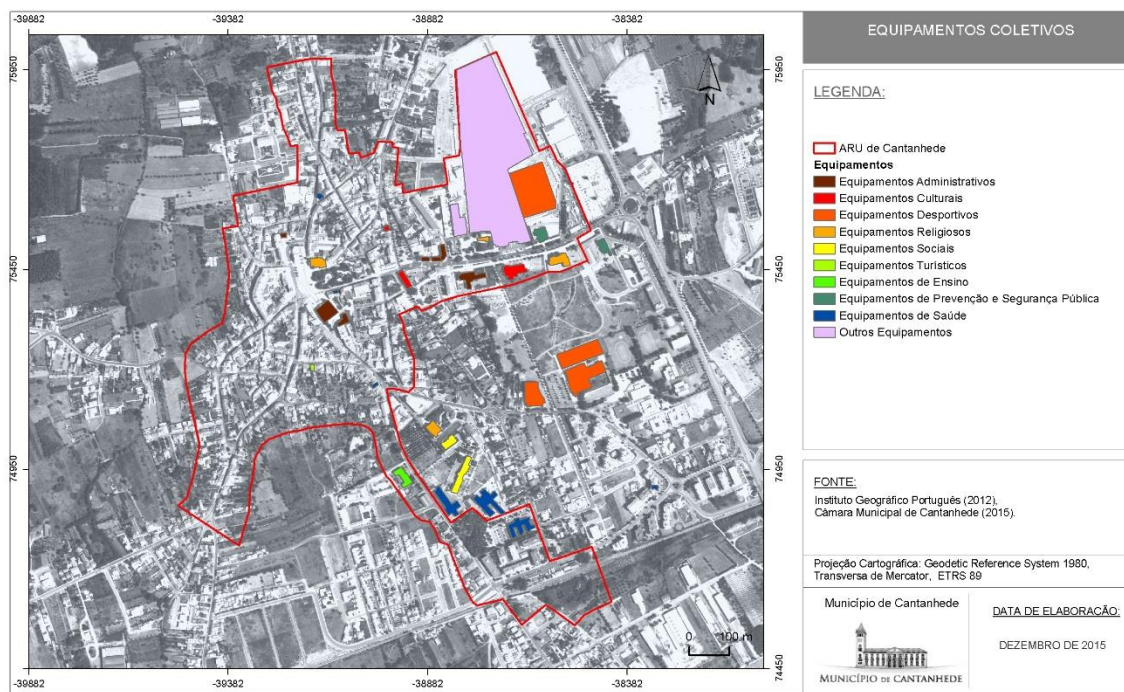
O troço entre a rotunda do Marquês de Marialva e o Largo Cândido dos Reis foi recentemente intervencionado com iluminação pública com sistemas LED o que, para além da poupança energética, se refletiu na melhoria da visibilidade noturna.

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 Mapa 8 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 8 | 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. (Mapa 9)

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 são principalmente largos que servem simultaneamente de pontos de intersecção entre vias e de locais de fruição e lazer. *”De conceções 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 Cantanhede⁴)

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. (Mapa 9)

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.

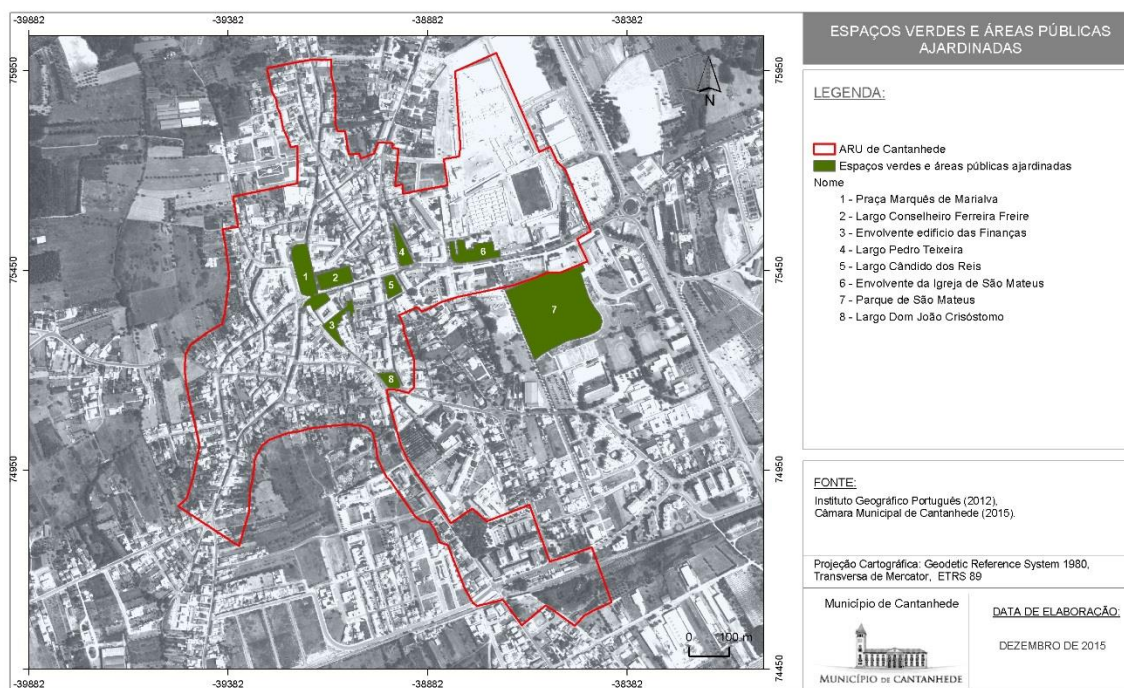
O Largo Pedro Teixeira e o Largo Dom João Crisóstomo são outros exemplos de espaços ajardinados em bom estado de conservação e que permitem harmonizar o espaço urbano com apontamentos naturais.

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

⁴ 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 9 | Localização de áreas verdes e zonas públicas ajardinadas na cidade de Cantanhede



Fonte: GeoAtributo (2015).

Magalhães (1992)⁵ 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 20m²/habitante e 10m²/habitante para as estruturas verdes principal e secundária respetivamente.

⁵ Magalhães, M. R. (1992) Espaços verdes urbanos, DGOT- MPAT, Lisboa

Análise SWOT

Do que ficou exposto, e como forma de resumir a informação apresentada neste capítulo de diagnóstico, optou-se por uma análise do tipo SWOT (Strengths; Weaknesses; Opportunities; Threats) sintetizando as principais Oportunidades, Fraquezas, Ameaças e Forças no espaço da ARU da cidade de Cantanhede:

Quadro 5 | Análise SWOT para o espaço da ARU da cidade de Cantanhede

FRAQUEZAS	FORÇAS
- Atravessamento do núcleo urbano por dois eixos viários de nível hierárquico principal; - Circulação pedonal e rodoviária pouco segura no atravessamento do núcleo urbano; - Primazia do automóvel em quase todos os eixos do centro urbano; - Baixa qualificação da população.	- Oferta de equipamentos e serviços; - Tecido empresarial em franco crescimento; - Território com pouco declive; - Forte dinâmica do terceiro setor. - Edificado em Bom estado de conservação; - Vários edifícios de valor arquitetónico relevante; - Redes de saneamento e de recolha de resíduos bem organizadas; - Rede de transportes públicos que abrange os pontos mais importantes da cidade.
AMEAÇAS	OPORTUNIDADES
- Envelhecimento populacional; - Influência polarizadora das cidades vizinhas; - Número de edifícios vagos.	- EXPOFACIC como evento de destaque no contexto da região; - Aposta na excelência e inovação local assente no espaço do BIOCANT PARK e que se reflete no centro urbano. - Elevado afluxo de pessoas que diariamente se deslocam à cidade para trabalhar/estudar.

2.3 COMPATIBILIDADES COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL

Como foco transversal das políticas de ordenamento do território, a reabilitação urbana é referida nos diferentes Instrumentos de Gestão Territorial que definem as políticas sobre a intervenção no território.

No Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) a coesão territorial e a valorização do património cultural são algumas das orientações estratégicas apontadas e, para as quais, a reabilitação urbana também concorre.

Estes princípios são vertidos em todos os instrumentos de hierarquia inferior nomeadamente os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal. Na área de intervenção delimitada pela ARU a atuação deve ser concertada com instrumentos seguintes:

Plano Diretor Municipal- PDM

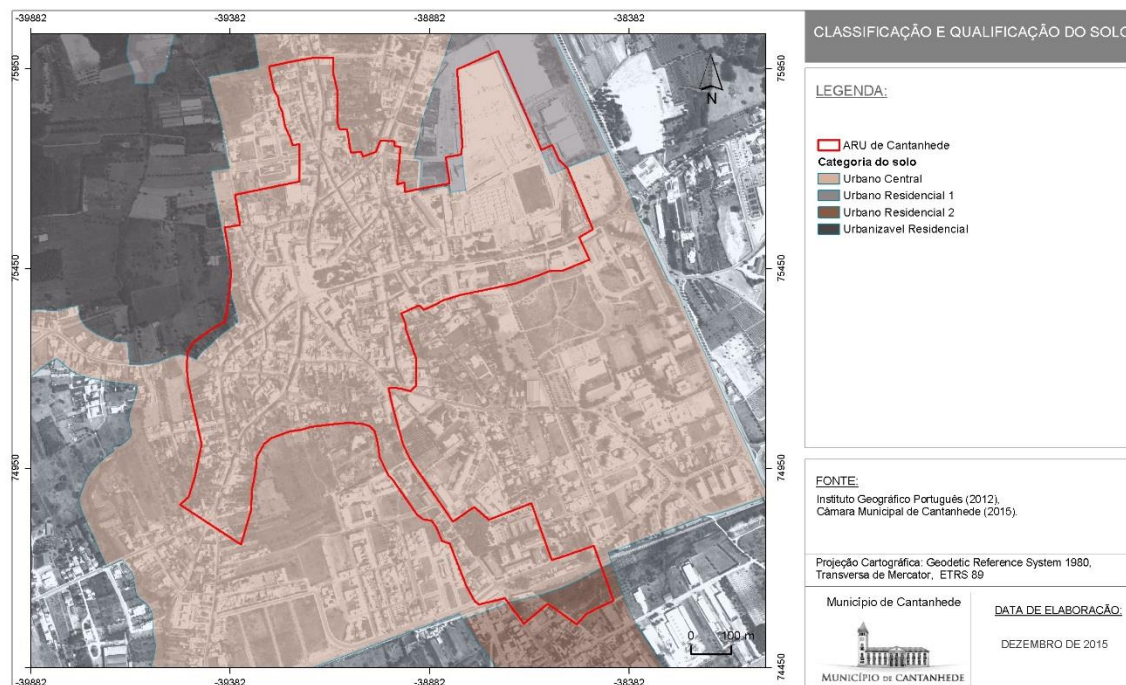
As orientações estratégicas do PDM preveem a salvaguarda do património cultural bem como a diminuição da fragmentação territorial, estes pressupostos podem verter no processo de reabilitação urbana embora não o refiram diretamente. O mesmo ocorre nos objetivos deste Plano.

Constituem **objetivos gerais** do PDM de Cantanhede:

- a) A reestruturação espacial do território municipal, atendendo às diferentes dinâmicas de povoamento, de forma a evitar a fragmentação territorial e preservar a identidade concelhia;
- b) A proteção do ambiente e a salvaguarda do património paisagístico, histórico e cultural enquanto valores de fruição pelos munícipes e base de novas atividades económicas;

A ARU encontra-se maioritariamente classificada na Planta de Ordenamento do PDM como área “Urbana central”. 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”, tal como se observa no Mapa 10

Mapa 10 | 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).



Explicam-se seguidamente as quatro tipologias abarcadas pela delimitação da ARU:

a) Espaços centrais

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 (...)”*⁶

São admitidas atividades complementares e compatíveis com a habitação, em edifício próprio ou plurifuncional, designadamente: comércio, serviços, equipamentos, indústria, empreendimentos turísticos, recintos de espetáculos e divertimentos públicos.

b) Os Espaços Residenciais

Esta classe subdivide-se nas seguintes subcategorias:

⁶ Artigo 17º Áreas de Interesse Cultural, pág. 30. In: 1ª Revisão do PDM de Cantanhede- Regulamento. 04 de Maio 2015

- a) Áreas residenciais de Tipo 1;
- b) Áreas residenciais de Tipo 2;
- c) Áreas residenciais de Tipo 3.

As áreas residenciais de Tipo 1 e Tipo 2 que se incluem na delimitação da ARU correspondem a áreas consolidadas ou em vias de consolidação, ocupadas predominantemente com funções residenciais onde se pretende reforçar a centralidade urbana como nó da rede urbana municipal, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

c) Espaços urbanizáveis

O solo urbanizável integra as áreas necessárias para a expansão dos aglomerados urbanos, onde se visa a criação de uma estrutura urbana ordenada e devidamente infraestruturada, podendo ser objeto de transformação em solos urbanizados mediante a elaboração de instrumentos de planeamento adequados, nomeadamente Planos de Pormenor e Unidades de Execução.

No caso da ARU da cidade de Cantanhede os Espaços Residenciais urbanizáveis integram as áreas destinadas predominantemente a funções habitacionais que, não possuindo ainda as características de solo urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

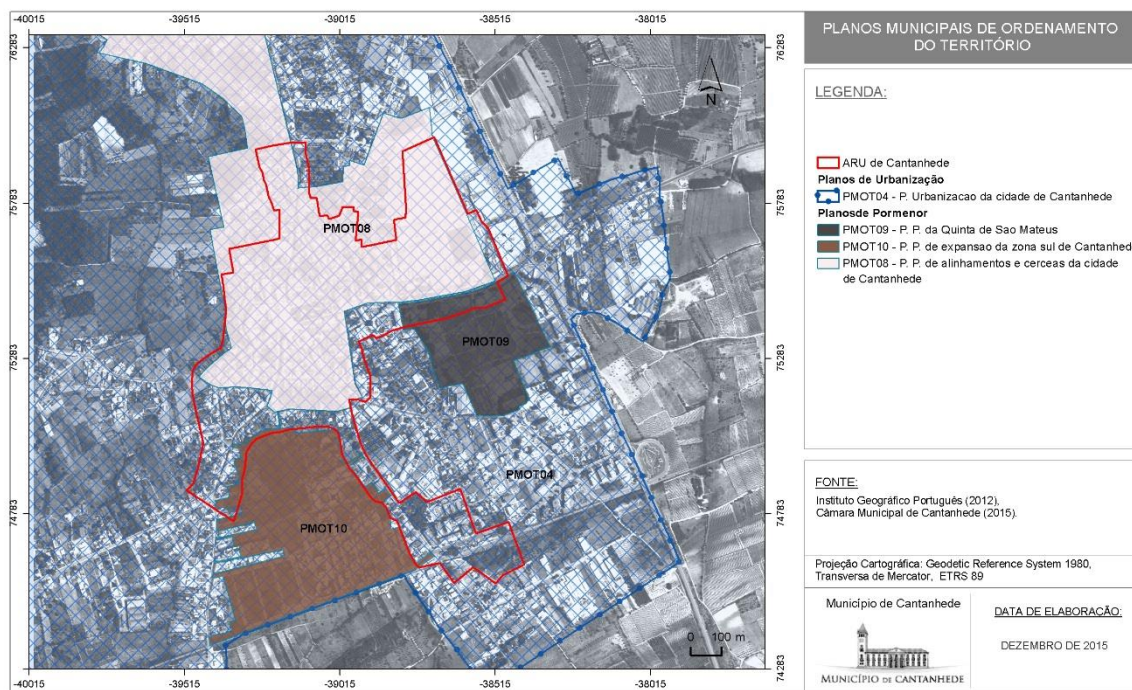
Planos Municipais de Ordenamento do Território- PMOT

A delimitação da ARU da cidade de Cantanhede está ainda abarcada por outros quatro planos municipais com os quais os pressupostos de reabilitação se devem coordenar:

- Plano de Urbanização da cidade de Cantanhede, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº7/2000, a 4 de março, alterado (1ª alteração) pelo Aviso n.º 6343/2010, de 26 de março e retificado (1ª Retificação) pelo Aviso n.º8846/2010, de 4 de maio;
- Plano de Pormenor da Zona Sul de Cantanhede, publicado pela Declaração nº15-09-92, de 28 de janeiro;
- Plano de Pormenor da Quinta de S. Mateus, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº55/2004, de 24 de abril;

- Plano de Pormenor de Alinhamentos e Cérceas da cidade de Cantanhede, publicado pelo Aviso nº28561/2008, de 28 de novembro;

Mapa 11 | Planos Municipais de Ordenamento do Território



Fonte: GeoAtributo (2016).

Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Cantanhede- PEDU

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Cantanhede, enquanto instrumento de programação de política urbana, permitirá ao Município aceder a mecanismos de financiamento (reembolsável e não reembolsável) para projetos no âmbito da regeneração e reabilitação urbana, da mobilidade urbana e da qualificação de comunidades desfavorecidas, designadamente no âmbito do Portugal 2020

Este programa define num dos seus eixos (Eixo 2) a tónica de atuação na reabilitação urbana. Sob a designação Sustentabilidade & Eficiência prevê a “*promoção da reabilitação urbana dos centros urbanos, focada no edificado e na qualificação do espaço público e infraestruturas; o fomento dos processos de regeneração urbana nas suas dimensões económica, social, cultural e ambiental e a Promoção do mercado de arrendamento habitacional apostando na melhoria do ambiente urbano.*”

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU DA CIDADE DE CANTANHEDE

As estratégias defendidas no programa europeu de ordenamento do território são inequívocas quanto ao futuro das cidades europeias traçando uma aposta clara na requalificação dos espaços, do património existente e dos núcleos centrais.

Enquadrados nesta temática, Portas et All (2007) referem que *«apesar das insatisfações que o seu estado provoque, a cidade herdada, também monocêntrica, compacta ou contínua, é consensualmente considerada como património a conservar ou revitalizar nas suas diferentes componentes-social e cultural, mas também infraestrutural e económica- ainda que subsistam divergências sobre os sentidos e usos da sua renovação, sendo sintomática a posição dominante que recentemente ocupa nas agendas políticas e nas prioridades da intervenção pública- ainda que o peso relativo da sua população permanente ou da atividade e emprego centrais possam continuar a decrescer»*⁷

Considerando estas premissas no caso do centro urbano de Cantanhede o Município prevê uma intervenção holística, que inclua para além do edificado a requalificação dos espaços públicos, permitindo desta forma o fomento da atividade económica e a inversão da perda demográfica de equipamentos e infraestruturas.

3.1 PRIORIDADES E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A Área de reabilitação urbana da cidade de Cantanhede, aprovada em sede de Assembleia Municipal a 29 de fevereiro de 2016, tem como principais propósitos os que de seguida se enumeram:

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.

⁷ • PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro e CABRAL, João- Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades. Ed 4ª. Lisboa. Fundação Calouste Gulbenkian. 2007. ISNB 978-972-31-1061-6

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

3.1 VISÃO A LONGO PRAZO

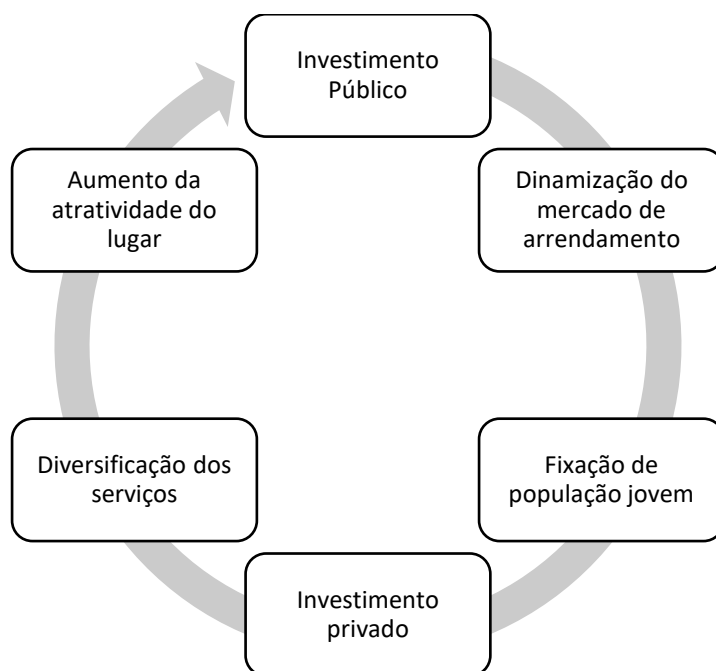
Os objetivos apresentados pretendem, para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, a concertação com as dinâmicas sociais e económicas já existentes no centro urbano. A intervenção tem como intuito a afirmação do núcleo central de Cantanhede como um espaço jovem que capte novos residentes invertendo a tendência de perda demográfica.

Uma cidade que marque pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes, a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação dos jovens.

Por outro lado a dinâmica do investimento privado só acontecerá se houver um espaço público convidativo e uma envolvente demográfica que o justifique.

Este é por isso um processo de inter-relação, onde concorrem diversos fatores que se entrecruzam como causa e consequência.

A intervenção deve portanto acontecer em vários patamares de atuação: **Físico/Estrutural**, **Económico e Social/Demográfico**



A concertação destas ideias concorre para um conceito geral daquilo que se pretende alcançar para o centro urbano de Cantanhede no horizonte de implementação da ORU:



Dotar a cidade de um perfil mais **jovem, inclusivo e atrativo** que permita **fixar a população**. A **inovação** e o **dinamismo cultural** serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num **cenário harmonioso** onde o centro histórico se ajusta às **vivências atuais**.

3.2 EIXOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

Compreendendo a transversalidade inerente a uma atuação que se pretende integral e integrada, percebeu-se a necessidade de estruturar algumas linhas mestras da operação, agregando traços similares e setores de intervenção idênticos.

A demarcação de cada um dos eixos definidos obedece sobretudo a critérios de semelhança de atuação, mais do que a contiguidade espacial, ainda assim muitas das intervenções cruzam-se ou complementam-se espacialmente existindo estratégias que se enquadram em mais do que um eixo de intervenção.

Esta necessidade de estruturação das informações assenta ainda nos pressupostos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro) que estabelece que o programa da operação de reabilitação urbana deverá identificar *“(...) as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto: os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas”*

Com base nos objetivos previamente definidos e tendo em linha de atenção os objetos a intervir definiram-se os seguintes eixos temáticos:

EIXO I: REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

EIXO II: REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

EIXO III: ARTICULAÇÃO DA MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS

EIXO IV: DINAMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS

Ajustando os objetivos do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aos Eixos temáticos definidos, obteve-se uma matriz que permite inferir da inter-relação das várias linhas a intervir no âmbito da ORU da cidade de Cantanhede.

Quadro 6 | Matriz de cruzamento entre os objetivos da ORU e os Eixos temáticos definidos para a intervenção

OBJETIVOS	EIXO ESTRUTURANTE			
	REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO	REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	ARTICULAÇÃO DA MOBILIDADES E INFRAESTRUTURAS	DINAMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS
Reabilitar e requalificar o património com interesse cultural, garantindo a promoção da sua proteção e valorização				
Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados e incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano em geral				
Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação.				
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				
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				
Afirmar o Centro Urbano da Cidade de Cantanhede, reforçando e consolidando a sua centralidade no sistema urbano municipal				
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				
Promover a melhoria das acessibilidades para os cidadãos de mobilidade condicionada				
Fomentar a recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial e atraindo funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico				

LEGENDA	
Correlação forte	
Correlação moderada	

4. PROGRAMA DE AÇÃO DA ORU DA CIDADE DE CANTANHEDE

O Programa Estratégico vem dar seguimento às políticas que o Município tem aplicado ao longo dos últimos anos nos diversos programas e planos com atuação da cidade de Cantanhede. Destacam-se do conjunto o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e o Programa de Ação para a Reabilitação Urbana (PARU) por serem os planos mais recentes com incidência na ARU e que sintetizam várias ações importantes com um horizonte temporal até cinco anos.

Como já foi referido, o programa aqui apresentado divide-se em quatro eixos temáticos que serão de seguida analisados individualmente. Cada eixo temático será abordado partindo da importância que os seus elementos têm no contexto da cidade, analisando também o contexto atual, culminando com a proposta de ações a enquadrar no âmbito da ORU.

4.1 AÇÕES TERRITORIAIS ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1.1 REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

A valorização do centro de Cantanhede, enquanto valor histórico e cultural de cariz singular, ajuda a marcar a centralidade e o cunho histórico da cidade face às periferias de crescimento recente sendo, por isso, uma possibilidade de dinamização a não desprezar.

Embora na cidade de Cantanhede a delimitação de um centro histórico não seja claramente definida por construções centenárias, ele abrange o polo de origem do aglomerado tendo cerca de $\frac{3}{4}$ do edificado datado da segunda metade do século XX ou de um tempo mais recente (a época de construção de 50% dos edifícios residenciais está no intervalo entre 1961 e 1990). Este património arquitetónico mostra os traços de uma urbe com identidade própria que importa estimar e preservar, como marca da origem da cidade.

O património público de importante valor arquitetónico e cultural conjuga-se com o património edificado, de pendor privado, concorrendo para uma cidade com história, com passado e com potencial de adequação dessa história no contexto de modernidade.

Esta identidade verifica-se no conjunto dos quarteirões contíguos ao eixo da Rua Marquês de Pombal e das Ruas Dom Afonso Henriques e António José de Almeida (Mapa 12) onde se

salienta a matriz histórica da cidade, da frente urbana emoldurada como também o valor arquitetónico individual de algumas construções. (Mapa 12)

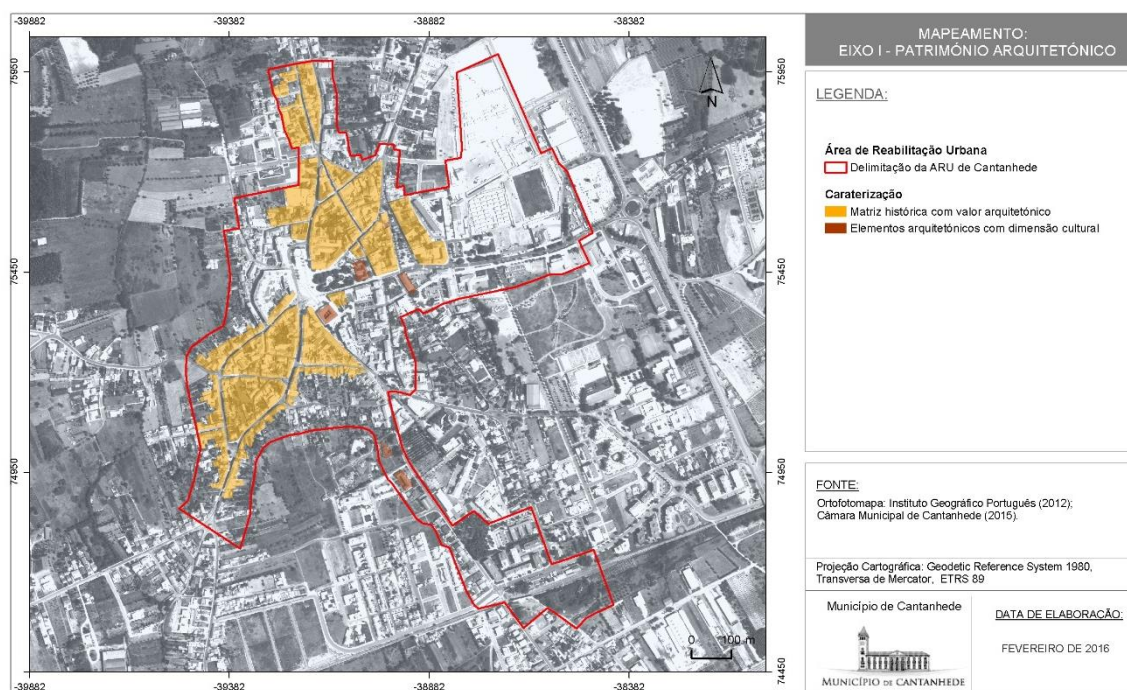
Em 2012 a Câmara Municipal de Cantanhede realizou um levantamento onde foram identificados 94 edifícios com valor arquitetónico. Neste trabalho, do conjunto dos 94 edifícios identificados com valor patrimonial, 90% (correspondendo a 85) encontram-se no perímetro da “matriz histórica com valor arquitetónico” (Mapa 12). Deste conjunto de 85 edifícios, 34 estão considerados num estado de conservação razoável e 18 em bom estado.

Importa ainda referir que, no mesmo estudo foram identificados dentro do perímetro da ARU 33 edifícios classificados como estando em mau estado de conservação (31) ou em ruína (2).

A par com os conjuntos arquitetónicos identificados existem no espaço da ARU alguns elementos públicos com valor arquitetónico e com dimensão cultural devido ao seu estatuto de bem público. Neste regime enquadram-se a Casa das 3 Marias, espaço contíguo à Casa da Cultura, onde funcionou a ETPC (Escola Técnica e Profissional de Cantanhede), o espaço onde atualmente se encontra a Escola Profissional (antigo colégio Infante Sagres), a Casa dos Bogalhos, o edifício da Câmara Municipal e a antiga escola primária de Cantanhede. (Mapa 12)

Estes são edifícios que pelas suas peculiaridades merecem destaque pois enriquecem não só o contexto arquitetónico e cultural da cidade como também a sua história e individualidade.

Mapa 12 | Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante I- Revitalização do Património arquitetónico.



Fonte: GeoAtributo (2016).

AÇÕES DE INTERVENÇÃO

O reforço da atratividade e a captação de novos residentes, nomeadamente os quadros superiores que se deslocam diariamente para trabalhar no concelho, são propósitos a longo prazo para a cidade de Cantanhede no global e para a ARU em particular. Para tal importa dinamizar o investimento privado nomeadamente pelo fomento ao mercado de arrendamento, daí as ações propostas serem mistas, incluindo a vertente de património público como também a salvaguarda de edifícios privados. Tendo em conta a importância da cooperação dos privados em todo o processo de reabilitação urbana é vital o envolvimento dos privados com especial enfoque para os detentores dos edifícios mais degradados, em particular aqueles com valor arquitetónico relevante identificados anteriormente.

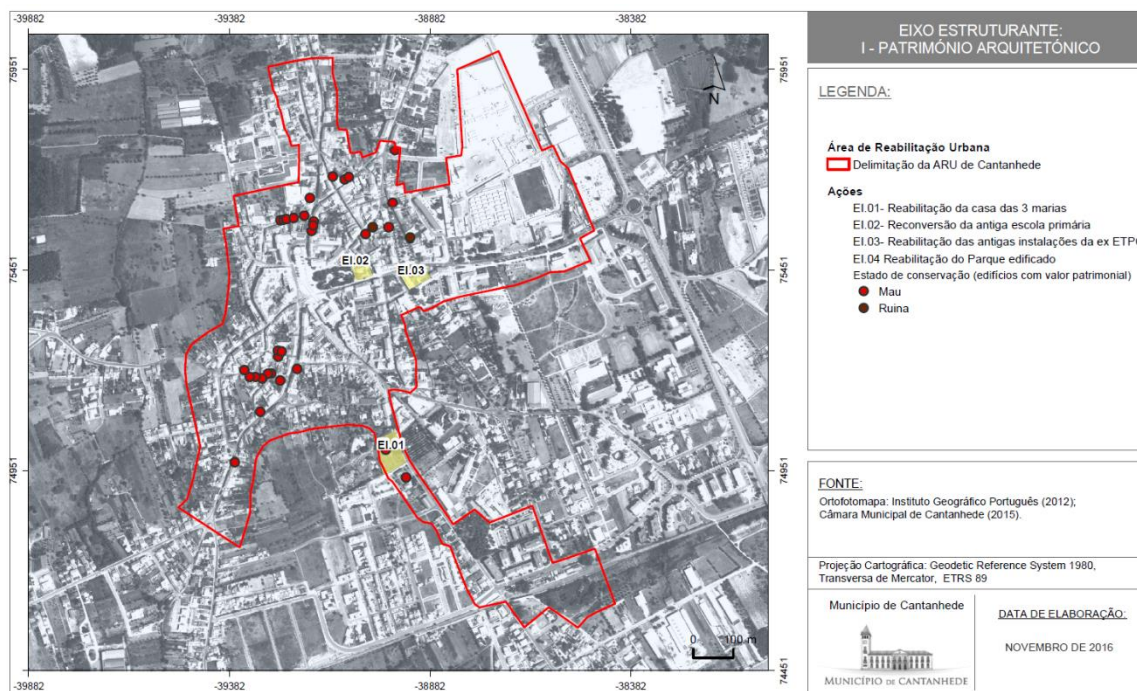
A intervenção no plano arquitetónico prevê a ação em edifícios com particular incidência naqueles com valor cultural e patrimonial, conferindo-lhes novas funções e procurando harmonizar a convivência entre construções de épocas distintas. Este programa prevê uma dupla melhoria, por um lado minorando a degradação do edificado e por outro mantendo a concentração dos serviços e evitando a excessiva dispersão da oferta que desvia o foco e enfraquece a centralidade do núcleo histórico.

Com valor arquitetónico relevante, abandonada após um incêndio e devoluta há vários anos, a casa das Três Marias foi adquirida pelo Município de Cantanhede em hasta pública. Esta construção de qualidade indiscutível, que se destaca como um dos mais antigos projetos do arquiteto Francisco da Conceição Silva (1922-1982), tem pensada a possibilidade de instalação da Escola de Música de Cantanhede, em parceria com a Associação António Fragoso. Este projeto permitirá dar continuidade às atividades da Associação que, no âmbito das diversas iniciativas de divulgação da obra do compositor cantanhedense, tem em funcionamento a Academia de Música António Fragoso em dois polos, em Cantanhede e na cidade de Coimbra. A Escola de Música pretende estimular o ensino artístico, ampliar a educação musical e desenvolver novas atividades culturais no espaço da cidade. Aproveitando a parceria com a Associação António Lima Fragoso, Cantanhede tem a possibilidade de criar um centro ocupacional para os jovens sob a alçada da educação musical.

Outra intervenção pensada decorrerá nas antigas instalações da ETPC, que foram outrora as cavalariças de uma casa brasonada, um local de importância relevante pela sua localização privilegiada no centro nevrálgico da cidade e como espaço contíguo ao Museu da Pedra e à Casa da Cultura. A alteração, fazendo o remate do pátio existente no tardo dos daqueles dois edifícios, proporcionará uma frente urbana qualificada nesta entrada principal da cidade, enquadrando-se com outras intervenções de requalificação urbana previstas para a Rua dos Bombeiros Voluntários. Esta obra de requalificação terá em vista a reconversão dos usos de âmbito cultural e turístico.

A poucos metros, no Largo Conselheiro Ferreira Freire, está situado o edifício da antiga escola primária de Cantanhede que marca o seu cunho não apenas pela localização no contexto do centro urbano, como também pelo simbolismo que detém, dado que nela passaram muitas gerações de cantanhedenses, e pelo seu valor arquitetónico, numa arquitetura simples mas rigorosa com uma imagem típica das construções do Estado Novo. O estado de conservação deste edifício é satisfatório, no entanto findo o seu uso como escola urge atribuir-lhe novas funções sob pena de entrar em processo de degradação por desuso.

Mapa 13 | Eixo Estruturante I- Revitalização do Património arquitetónico. Ações previstas



Fonte: GeoAtributo (2016)

Quadro 7 | Ações territoriais estruturantes do eixo temático I

CÓDIGO	DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
EI.01	REABILITAÇÃO DA CASA DAS 3 MARIAS	Ação de reabilitação da construção, com cerca de 660m ² , conservando a sua essência formal exterior e interior, embora ampliando-a e ajustando-a à área necessária para a instalação da Escola de Música de Cantanhede numa parceria com a Associação António Lima Fragoso.	Município de Cantanhede
EI.02	RECONVERSÃO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE CANTANHEDE	É um edifício térreo com 790 m2 de arquitetura que sofreu ampliação em 1930. Prevê-se a instalação do um Centro de Documentação e Arquivo, conferindo-lhe assim uma vertente histórica, concentradora do acervo municipal e espaço de estudo de temáticas ligadas com o território, com potencial para serem exploradas comercialmente e em termos turísticos.	Município de Cantanhede
EI.03	REABILITAÇÃO DAS ANTIGAS INSTALAÇÕES DA EX ETPC	Requalificação do espaço que passará pela demolição da construção onde funcionou a ETPC, substituindo-o por um edifício com menor área e que permita fazer o remate do pátio existente no tardo da Casa da Cultura e Museu da Pedra, proporcionando uma ligação funcional entre ambos e uma frente urbana qualificada.	Município de Cantanhede
EI.04	REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO	Reabilitação integral do parque edificado nomeadamente os edifícios destinados a habitação, a comércio ou a serviços privados, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação mau ou péssimo (privados ou públicos que gerem receitas positivas).	Privados

4.1.2 REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Como palco de encontro e confluência de dinâmicas, o espaço público é cada vez mais um setor que exige atenção e investimento. Na verdade a sua reabilitação surge frequentemente como alavanca para a reabilitação do espaço privado. Assim numa ótica de intervenção holística a reabilitação deve ser conjunta nos dois espaços, sendo por isso crescente a aposta nos espaços de fruição pública como locais de encontro e sociabilização. Tal cenário justifica que a melhoria do desenho de praças e largos como espaços públicos estruturantes esteja intimamente ligada ao bom desempenho da cidade.

Os espaços verdes e áreas públicas de convívio são importantes no equilíbrio do espaço urbano tanto numa perspetiva ambiental como do ponto de vista social servindo de mote ao convívio como locais de confluência e de encontro.

O centro urbano de Cantanhede encontra-se bem dotado de áreas verdes e de convívio, como é o caso do parque verde urbano de São Mateus. Embora não incluído na delimitação da ARU este parque está em franca articulação com ela, complementando as praças e espaços ajardinados, locais que representam um potencial de relevo como áreas que equilibram o espaço edificado. No Mapa 14 identificam-se os espaços públicos na ARU: alguns jardins, largos e praças. De seguida explicar-se-ão alguns deles bem como a sua importância e a função que representam na cidade.

A praça Marquês de Marialva enquadra o centro nevrálgico da cidade nomeadamente o edifício histórico que é a igreja matriz e a câmara municipal, apresenta-se como praça de confluência e zona ampla que serve de rosto principal da cidade. Contíguo a ela está instalado o jardim municipal no Largo Conselheiro Ferreira Freire trata-se de um jardim histórico, um sítio de encontro e de estada que serve de complemento à praça principal.

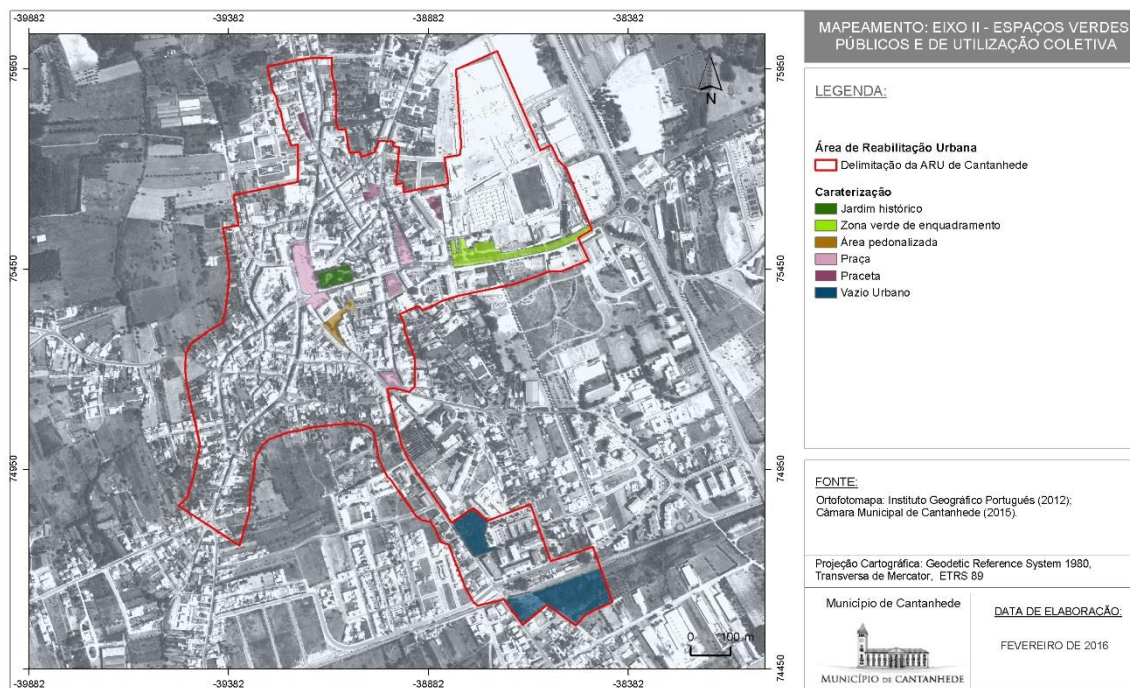
O Largo Cândido dos Reis com a existência de um parque infantil mostra-se como um suporte à vivência familiar pela conjugação dos elementos arbóreos com o espaço de recreio. Já o Largo Pedro Teixeira e o Largo Dom João Crisóstomo têm um caráter diferente, funcionando como polígonos de atravessamento, envolvidos pela circulação automóvel estas áreas são pontos de confluência e passagem de vias, relegando-se a função de estada para segundo plano.

A sul, ainda incluídas na abrangência da ARU, encontram-se duas áreas expectantes com potencial de transformação, como complemento à estrutura de espaços verdes existente. Um deles corresponde à antiga zona de produção de cal existente junto à linha de caminho-de-

ferro, que é fruto do abandono do espaço industrial e integra sete fornos da cal em ruína, um património representativo de uma atividade industrial com forte implantação no concelho que perdurou até finais do século passado. O outro local é a envolvente ao hospital e centro de saúde que, numa parceria de cedência de terreno por parte da Santa Casa da Misericórdia e do Ministério da Saúde, resulta numa parcela de terreno que reverte para o domínio público.

Para além destes espaços, as pracetas e pequenas áreas ajardinadas de enquadramento são apontamentos complementares, tornando a utilização do espaço público mais aprazível, articulando de forma mais harmoniosa os passeios e as vias. Um exemplo desta simbiose acontece na Rua dos Bombeiros Voluntários.

Mapa 14 | Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante II- Requalificação dos Espaços verdes públicos e de utilização coletiva



Fonte: GeoAtributo (2016).

AÇÕES DE INTERVENÇÃO

Tendo em conta as tipologias de espaços descritas, a estratégia deverá centrar-se no desenho integrado do espaço público como promotor de espaços multifuncionais e sustentáveis. Nas pequenas praças e zonas verdes de enquadramento a intervenção poderá passar pela eliminação de algumas áreas verdes com dimensão demasiado reduzida em benefício de áreas expressivas e pela substituição de espécies vegetais mais resistentes ao “stress urbano” de

maneira a tornar a manutenção destes espaços menos dispendiosa. Deve, no mesmo âmbito, optar-se pela utilização de materiais e soluções que permitam maior permeabilidade do solo e, pela reorganização funcional do espaço público (do “estar”, do “passear”, do “brincar”).

No espaço adjacente ao hospital e centro de saúde a melhoria do espaço prevê a organização da presença do automóvel e a intervenção geral na imagem da zona, permitindo criar uma área mais salubre e atrativa nas imediações daqueles dois equipamentos de saúde de relevância concelhia.

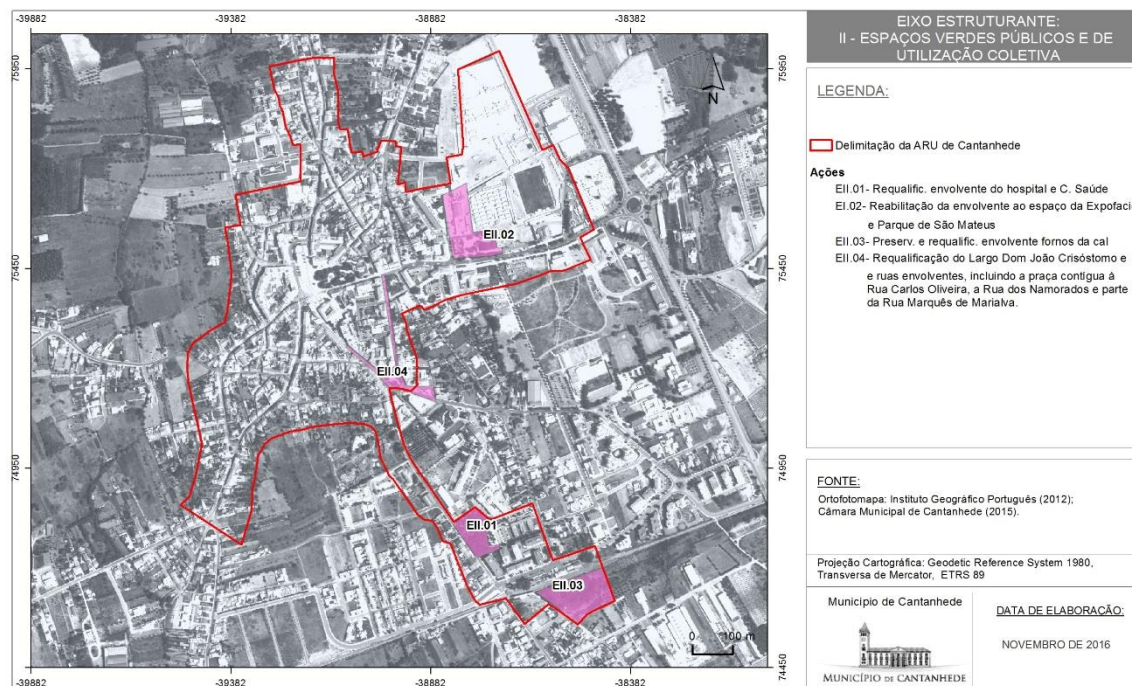
A reabilitação da envolvente ao espaço da EXPOFACIC e do Parque São Mateus dotando o espaço de elementos que o qualifiquem e reforcem a experiência e a frequência de usufruto, como é o caso da pavimentação, mobiliário urbano, iluminação e a arborização, contribuirá para a alteração da imagem de uma das entradas principais da cidade, assim como valorização um espaço de referência municipal, que acolhe, se não, o evento mais importante de promoção do concelho, um dos mais importantes. É através da feira anual realizada no recinto da EXPOFACIC, realizada no mês de agosto, que o nome do concelho é projetado nacionalmente.

A reorganização do espaço pedonal e do espaço automóvel, com primazia para o primeiro, acontecerá de forma relevante também no largo João Crisóstomo e nas ruas adjacentes, onde a supremacia do carro onera a função pedonal e de estada. A circulação automóvel cria locais de conflito em vários pontos, exemplo disso, na Rua Marquês de Marialva a situação de estrangulamento acontece por se tratar de uma via que desemboca na praça principal da cidade, um local de circulação pedonal por excelência.

A Rua dos Bombeiros Voluntários serve também como exemplo de uma intervenção onde a gestão do espaço público deverá privilegiar a mobilidade e um desenho urbano mais conciliador, contribuindo para tal: o arranjo de passeios, o ajuste na localização de árvores, a alteração na sinalética e no mobiliário urbano, de forma a não onerar a circulação pedonal.

É importante a aposta no aproveitamento dos vazios urbanos no espaço dos antigos fornos da cal e na área contígua ao centro de saúde, como forma de reconversão para áreas de espaço público, equilibrando as zonas onde se inserem ao nível da poluição do ar, do ciclo hidrológico e do clima/temperatura ambiente.

Mapa 15 | Eixo Estruturante II- Requalificação dos Espaços verdes públicos e de utilização coletiva. Ações previstas.



Fonte: GeoAtributo (2016)

Quadro 8 | Ações territoriais estruturantes do eixo temático II

CÓDIGO	DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
EII.01	REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO ENVOLVENTE AO HOSPITAL E CENTRO DE SAÚDE	Permitirá alargar o perfil da Rua Padre Américo, que dá acesso a poente à Unidade de Cuidados Continuados e Hospital da Misericórdia e ao Centro de Saúde, organizar os acessos e área de estacionamento que os servem e criar um generoso espaço arborizado de fruição pública. Serão reformulados os acessos para automóveis e peões, beneficiados os pavimentos, renovada a arborização existente, reforçada a iluminação pública e instalado mobiliário urbano adequado ao espaço.	Município de Cantanhede; Santa Casa da Misericórdia; Ministério da Saúde
EII.02	REABILITAÇÃO DA ENVOLVENTE AO ESPAÇO DA EXPOFAC / PARQUE S. MATEUS	Espaço de referência municipal, a sua envolvente é um espaço público de utilização intensa por parte dos cidadãos e que importa dotar de elementos que o qualifiquem e reforcem a experiência e a frequência de usufruto: pavimentação, mobiliário urbano e iluminação. A arborização proposta deverá instituir-se como elemento de alinhamento e definição axial, e não na sua tradicional lógica de mancha arborizada.	Município de Cantanhede
EII.03	REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DOS "FORNOS DA CAL"	Além da recuperação dos fornos da cal e arranjo do respetivo espaço envolvente, o projeto prevê o tratamento paisagístico de toda a área, incluindo o estabelecimento dos percursos pedonais, arborização, sistema de rega, iluminação, mobiliário e diverso equipamento urbano. O projeto constitui também um novo "pulmão" verde para a cidade, funcionando como captador das emissões de CO2 e como contributo para a melhoria da qualidade do ar. A concretização do projeto implica a aquisição de terrenos que totalizam a área de 24.423 m2 e dos oito fornos da cal neles implantados	Município de Cantanhede
EII.04	REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DOM JOÃO CRISÓSTOMO E RUAS	Pretende-se disciplinar a presença do automóvel face ao peão, reorganizando e disciplinando a	Município de Cantanhede

	ENVOLVENTES, INCLUINDO A PRAÇA CONTÍGUA À RUA CARLOS OLIVEIRA, A RUA DOS NAMORADOS E PARTE DA RUA MARQUÊS DE MARIALVA.	circulação automóvel. A organização da circulação automóvel nesta área permitirá uma circulação pedonal mais fluída e agradável. Este Largo, além de apresentar alguns sinais de degradação ao nível do mobiliário urbano, que importa renovar e revitalizar, mostra-se pouco convidativo à estadia e usufruição do espaço público pela “muralha” automóvel instalada na sua envolvente. A revitalização desta zona, através de um desenho urbano inclusivo e representativo das vivências urbanas atuais, é essencial para a ampliação e qualidade urbana do espaço público da zona central cidade.	
--	--	---	--

4.1.3 ARTICULAÇÃO DA MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS

A gestão do automóvel é um desafio no ordenamento de todas as cidades, se outrora o espaço urbano se desenvolveu assente na dilatação espacial, atualmente o enfoque é dado na criação de um espaço urbano mais consolidado e inclusivo. Uma cidade mais apelativa e propícia a um estilo de vida ambientalmente sustentável e conceptualmente menos dependente do transporte individual adaptada à nova dicotomia urbana de convivência automóvel/peão.

Cantanhede não é exceção nesta filosofia tendo a seu favor a orografia plana da cidade favorável a deslocamentos pedonais e a outras formas de mobilidade mais sustentáveis. É pois um propósito transversal a todo o espaço da cidade a diminuição da influência do veículo individual apostando na escala pedonal, disciplinando o automóvel face ao peão, gerindo o estacionamento dentro do espaço urbano e hierarquizando com clareza os diferentes modos de transporte.

Um exemplo desta política de diminuição da importância do transporte individual está já em execução com o serviço de transportes públicos (Urb In), reestruturado no início de 2016, que passou a dispor de três linhas desde o centro da cidade: um trajeto fazendo ligação à zona industrial e ao Biocant; outro com passagem pela Escola Secundária e pelas grandes superfícies comerciais; e um terceiro que tem como polos principais a urbanização Vila d'Alba e a Escola Pedro Teixeira.

Para além da aposta no transporte público surgem novos usos e novos desafios ligados à mobilidade sustentável, à instalação de ciclovias e à crescente tendência para a pedonalização da cidade.

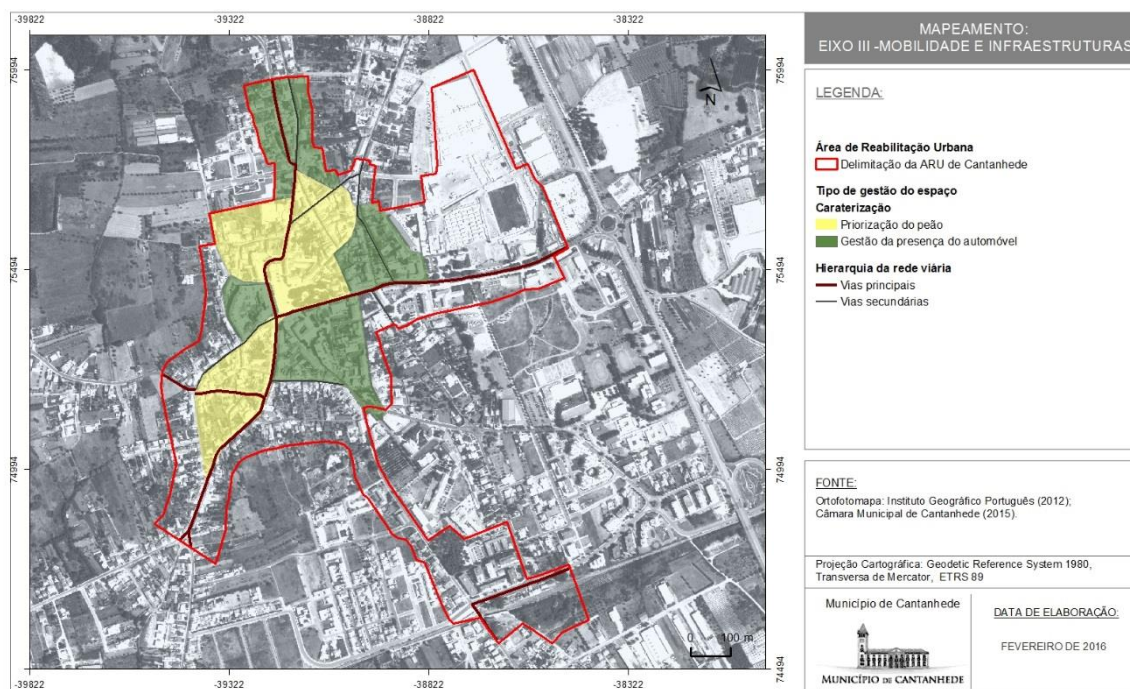
A cidade é atualmente trespassada por vários eixos de comunicação importantes a N335 - que faz a ligação a Aveiro e Montemor-o-Velho, a EN 234 - vinda de norte dá acesso a Coimbra e a Mealhada e a atual CM 1032 que permite o acesso à zona industrial.

Para além destes itinerários de atravessamento, as vias do núcleo central caracterizam-se pela dimensão exígua com passeios estreitos ou inexistentes permitindo o estacionamento avulso e desorganizado, estando o pavimento degradado num número considerável de ruas. Situações há onde o melhoramento do pavimento para a circulação automóvel deixou soleiras abaixo do nível do pavimento com óbvios problemas de relação entre o peão e o automóvel.

Observam-se ainda casos de estrangulamento como decorre na rua Marquês de Marialva onde no topo norte o trânsito não tem continuidade estancando no acesso à praça e ficando

impedido a partir desse ponto. A circulação é condicionada também pelo estacionamento, quer feito de forma estruturada quer muitas vezes de maneira não disciplinada. A articulação entre o peão e o automóvel é por isso pouco equilibrada em vários casos, sendo esta uma das principais preocupações deste eixo temático.

Mapa 16 | Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante III- Articulação da mobilidade e infraestruturas.



Fonte: GeoAtributo (2016).

Os arruamentos do setor oeste da cidade (Mapa 16) refletem atualmente as consequências de uma localização absorvida pela malha urbana resultando numa indefinição das suas utilizações. As solicitações viárias ajudaram a desqualificar o carácter destas vias como elementos preferencialmente pedonais, passando a dar-se preponderância à circulação automóvel com ónus do circuito pedonal (dois exemplos são a Rua Dom Afonso Henriques ou a Rua Joaquim António de Aguiar).

AÇÕES DE INTERVENÇÃO

As ações propostas de intervenção nas ruas do centro histórico pretendem reforçar a identidade das ruas, a segurança dos que nelas transitam e a auto estima dos moradores, o

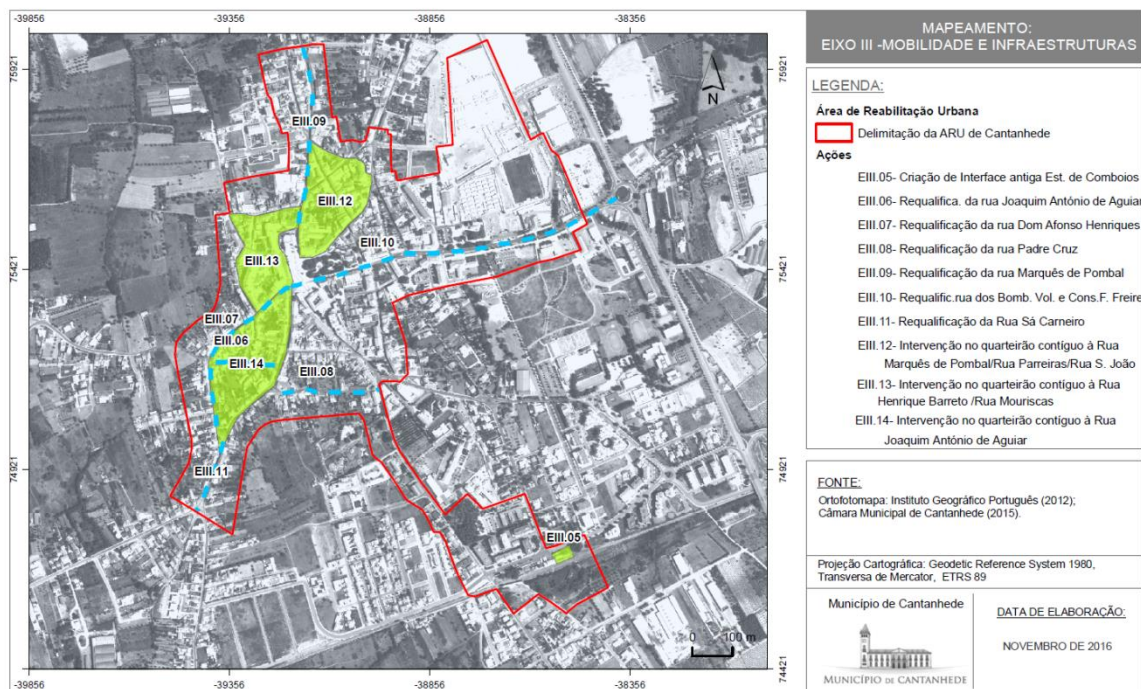
que certamente funcionará como estímulo para a reabilitação do edificado pelos respetivos proprietários.

Foram identificadas zonas a intervir, com prioridade por um lado à superioridade do peão em alguns locais e à gestão do automóvel noutros (Mapa 16). Este enquadramento insere-se no âmbito da requalificação do tecido urbano que pretende instigar a articulação do edificado com a circulação automóvel e pedonal.

A estratégia tecida assenta em três pilares essenciais:

- a) A gestão automóvel no centro urbano que poderá em alguns casos passar pela sua supressão, noutros pela instituição de vias de sentido único ou ainda pela gestão do estacionamento;
- b) A devolução da matriz pedonal primitiva a algumas ruas através do alargamento de passeios e da eliminação de barreiras;
- c) A hierarquização das vias a intervir, com a organização das intervenções por importância refletindo-se essa ordem na estruturação do tráfego automóvel.

Mapa 17 | Eixo Estruturante III- Articulação da mobilidade e infraestruturas- Ações previstas.



Fonte: GeoAtributo (2016).

O alargamento de vias ou de passeios e a eliminação de barreiras serão soluções a adotar em algumas das ruas da cidade. A circulação pedonal sairá beneficiada com alterações ao nível da

organização e restrição do estacionamento bem como com a reorganização do tráfego automóvel em alguns trechos, transformando-os em vias de sentido único.

Estas mudanças ao permitirem uma circulação mais confortável do peão, trarão certamente repercussões ao nível da apropriação do espaço pelos residentes e utilizadores, num fenómeno contagioso que se alastrará ao comércio e à habitação.

Nos quarteirões contíguo à rua Henrique Barreto /rua Mouriscas e rua Joaquim António de Aguiar/rua Sequeiro, o alargamento dos passeios ou a definição de áreas pedonais sinalizadas com pavimentação própria e outras soluções da intervenção permitirão ainda minimizar o impacto da falta de alinhamento das fachadas.

Para além da intervenção nos eixos viários prevê-se a criação de um interface na antiga estação de caminhos-de-ferro. Até à data, Cantanhede não possui nenhum local com condições para assumir esta valência pelo que esta ação virá suprir esta necessidade.

Também direcionado aos transportes coletivos está projetado um sistema multimodal de transportes, que inclui a integração tarifária dos sistemas de bilhética dos diversos operadores de transporte público, incentivando a transferência modal para um modo de transporte mais sustentável.

Articulada com os outros modos de transporte, a estruturação de uma rede de ciclovias urbanas ligando os núcleos populacionais mais importantes e os polos geradores de maior procura é outra das ações a implementar. Aqui consideram-se duas vertentes, por um lado numa ótica de sustentabilidade ambiental por outro na rentabilização das condições topográficas favoráveis. Esta ação pretende gerar condições para a estimulação do modo ciclável nas deslocações que, pela sua extensão, não são viáveis para o modo pedonal.

Quadro 9 | Ações territoriais estruturantes do eixo temático III

CÓDIGO	DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
EIII.01	REDE CICLÁVEL URBANA (FASE 1 E 2)	O incremento dos modos suaves (bicicleta e pedonal), através da demarcação no pavimento de ciclovias em articulação com a restante disciplina do arruamento (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal), podendo exigir a eliminação de pontos de acumulação de acidentes que envolvem peões e ciclistas. A rede ciclável proposta, com uma extensão total de 12,2 km, executada em duas fases, permitirá a ligação do centro urbano ao forte polo empregador centrado na zona industrial de Cantanhede e na Biocant, assim como às escolas e ao interface junto da estação ferroviária, a ser melhorado, fazendo a alimentação do centro urbano com o setor envolvente à cidade.	Município de Cantanhede
EIII.02	SOLUÇÃO DE BILHÉTICA INTEGRADA	O reforço da integração multimodal para os transportes urbanos públicos coletivos de passageiros através da melhoria das soluções de bilhética integrada à semelhança do que acontece em Coimbra. Esta ação incluirá a adaptação dos sistemas de bilhética (hardware e software) dos operadores de transporte público, de modo a permitirem soluções de bilhética integrada e repartição da receita em função da utilização, bem como a criação de títulos de transporte multimodais. Pretende-se ainda adquirir 2 máquinas de venda automática de títulos de transporte, uma vez que o município terá de assumir essa responsabilidade no âmbito das novas competências.	Município de Cantanhede
EIII.03	INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES EM TEMPO REAL	Dotar de sistemas de monitorização e gestão dos transportes, disponibilização da informação ao público através de dispositivos móveis, através de aplicação móvel a desenvolver. A primeira componente desta ação visa criar uma campanha de sensibilização com vista à promoção do uso de transporte público e modos suaves e as suas vantagens. Pretende-se ainda tomar partido das novas tecnologias de informação e comunicação mediante a criação de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real quer pelo desenvolvimento de uma aplicação móvel quer pela instalação de dois painéis de informação em tempo real sobre as passagens das viaturas de transporte público no interface rodoviário.	Município de Cantanhede

EIII.04	PROMOÇÃO DA MOBILIDADE ELÉTRICA – POSTOS DE CARREGAMENTO RÁPIDO	O plano prevê assim a instalação de pontos de carregamento rápido de veículos elétricos na localização otimizada em termos de eixos viários fundamentais. Numa primeira fase a estratégia dirige-se sobretudo aos visitantes do concelho cujo trajeto ida/volta seja superior ao da autonomia média do veículo.	Município de Cantanhede
EIII.05	CRIAÇÃO DE INTERFACE NA ANTIGA ESTAÇÃO DE CAMINHOS-DE-FERRO	Dotação de um local de interface para os utilizadores dos transportes coletivos com acessibilidade para o modo pedonal e ciclável, melhorando a rede de interfaces a sua organização funcional e a sua inserção urbana no território.	Município de Cantanhede Infraestruturas de Portugal
EIII.06	REQUALIFICAÇÃO DA RUA JOAQUIM ANTÓNIO DE AGUIAR	Com a extensão de 170 metros, esta rua não tem preponderância comercial, mas tem um carácter estruturante, pois é a entrada principal na cidade pelo lado Poente. Pretende-se com a intervenção no espaço público mobilizar a requalificação pelos particulares do património edificado. Pretende-se a beneficiação dos pavimentos, com separação da área de circulação automóvel e do espaço reservado aos peões, bem como melhorar a drenagem pluvial, a sinalética e a iluminação pública.	Município de Cantanhede
EIII.07	REQUALIFICAÇÃO DA RUA D. AFONSO HENRIQUES	A intervenção visa consolidar um espaço com as características de um “largo”, agarrando os remates fragmentados das edificações existentes e resolvendo três questões fundamentais: * A integração de lugares de estacionamento * A resolução dos problemas das soleiras baixas * A requalificação da imagem urbana A solução encontrada para a resolução destes pequenos problemas foi a de aplicar o mesmo material de acabamento em toda a área (calcário e granito) e resolver o resto através de elementos como rampas, lancis, guias, lajeados, balizadores, elementos de drenagem pluvial e árvores.	Município de Cantanhede
EIII.08	REQUALIFICAÇÃO DA RUA PADRE CRUZ	Com a extensão de 270 metros neste arruamento prevê-se alargamento pontual da via e ainda a beneficiação dos pavimentos, com separação entre os espaços de circulação automóvel e pedonal, a melhoria da drenagem pluvial,	Município de Cantanhede

		a sinalética e a iluminação pública.	
EIII.09	REQUALIFICAÇÃO DA RUA MARQUÊS DE POMBAL	Pretende-se remodelar da rede de águas pluviais e os pavimentos, redefinindo as zonas de circulação automóvel e pedonal, a sinalética e a iluminação pública.	Município de Cantanhede
EIII.10	REQUALIFICAÇÃO DA R. BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS E R. CONS. FERREIRA FREIRE	Como porta de entrada da cidade e via de atravessamento apresenta necessidades de intervenção ao nível dos pavimentos, sinalética, iluminação pública e rede de águas pluviais, prevendo-se ainda alguns arranjos urbanísticos no espaço público que a ladeia.	Município de Cantanhede
EIII.11	REQUALIFICAÇÃO DA RUA SÁ CARNEIRO	Prevê-se neste acesso importante para a cidade o alargamento de vias e passeios e a eliminação de barreiras através de um processo de requalificação urbanística que permita organizar/disciplinar a circulação automóvel e fomentar a acessibilidade pedonal na entrada sudoeste da cidade.	Município de Cantanhede
EIII.12	INTERVENÇÃO NO QUARTEIRÃO CONTÍGUO À RUA MARQUÊS DE POMBAL / RUA PARREIRAS / RUA SÃO JOÃO	Requalificação urbanística permitindo organizar/disciplinar e ampliar os lugares de estacionamento, libertando espaço para uma melhor gestão da circulação automóvel e pedonal nesta zona central da cidade. Intervenção na gestão da circulação automóvel e no dimensionamento dos passeios ou, à falta deles, na definição de corredores de circulação pedonal.	Município de Cantanhede
EIII.13	INTERVENÇÃO NO QUARTEIRÃO CONTÍGUO À RUA HENRIQUE BARRETO / RUA MOURISCAS	Requalificação urbanística do quarteirão com vista à resolução de conflitos na convivência dos transeuntes e do automóvel. Esta intervenção passará pelo redesenho urbano dos espaços de circulação pedonal e rodoviária, pela criação de bolsas de estacionamento para os moradores de forma a organizar e condicionar o estacionamento, pela criação e ampliação de passeios, ou outras alternativas, que assegurem a segurança dos peões, quando a instalação de passeios não for possível e pelo condicionamento da circulação automóvel no quarteirão. Estas intervenções permitirão a melhoria da imagem urbano do quarteirão, permitindo dissolver/minimizar o impacto da falta de alinhamento das fachadas.	Município de Cantanhede

EIII.14	INTERVENÇÃO NO QUARTEIRÃO CONTÍGUO À RUA JOAQUIM ANTÓNIO DE AGUIAR/RUA SEQUEIRO	Requalificação urbanística do quarteirão com vista à restrição da circulação automóvel dando primazia à apropriação do espaço público pelos transeuntes. As intervenções têm como objetivo a organização da circulação dentro do quarteirão, a melhoria da mobilidade, disciplinar o estacionamento automóvel restringindo-o aos moradores e comerciantes e na harmonização do edificado (cotas de soleira e fachadas) com o espaço público.	Município de Cantanhede
----------------	--	--	-------------------------

4.1.4 DINAMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS

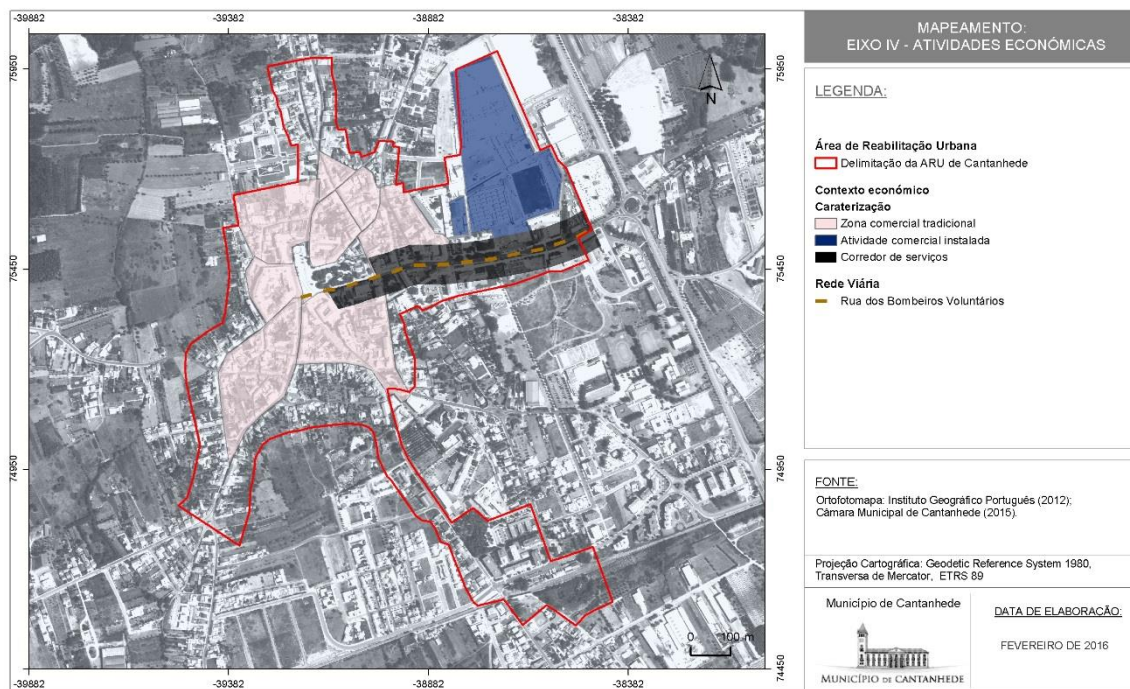
A terciarização da economia tem conduzido a novos desenhos do perfil dos centros urbanos. A cidade de Cantanhede, acolhendo esta evolução, tem atualmente a sua dinâmica assente nos serviços e no tecido empresarial em franca expansão, com o desenvolvimento de quatro Parques industriais. As atividades económicas são por isso o alimento do desenvolvimento da cidade que se pretende instituir como polo captador de investimento e de capital humano.

No entanto a atividade comercial da cidade não se apresenta satisfatória tendo fraco dinamismo como o comprova a existência de alguns espaços comerciais obsoletos. Excetua-se o grande evento económico que ocorre anualmente no Parque de São Mateus a EXPOFACIC sendo o certame por excelência de suporte ao comércio local. Contíguo a este local o espaço do mercado e o sítio de realização da feira semanal formam uma espécie de *cluster* de vigor económico, que não se estende para oeste nos quarteirões que ladeiam a Rua Dom Afonso Henriques e a Rua Marquês de Pombal (Mapa 18). Assiste-se a um zonamento da dinâmica económica com foco na rua dos Bombeiros Voluntários estancando na Praça Marquês de Marialva. A concentração do mercado municipal e dos serviços que ladeiam esta via de entrada na cidade servem como âncora para a instalação de comércio neste eixo, dinâmica que se perde a oeste e a sul da ARU (Mapa 18)

As intervenções de reestruturação da circulação automóvel e a pedonalização de algumas ruas, referidas no eixo temático III poderão, como contágio, alavancar um novo ânimo na zona comercial tradicional.

O comércio tradicional é restrito a algumas vias, com fraca variedade e uma oferta sofrível, assente sobretudo em estabelecimentos de pequena dimensão, com pouca visibilidade e com venda de produtos de consumo quotidiano.

Mapa 18 | Mapeamento da caracterização do Eixo Estruturante IV- Dinamização das atividades económicas



Fonte: GeoAtributo (2016).

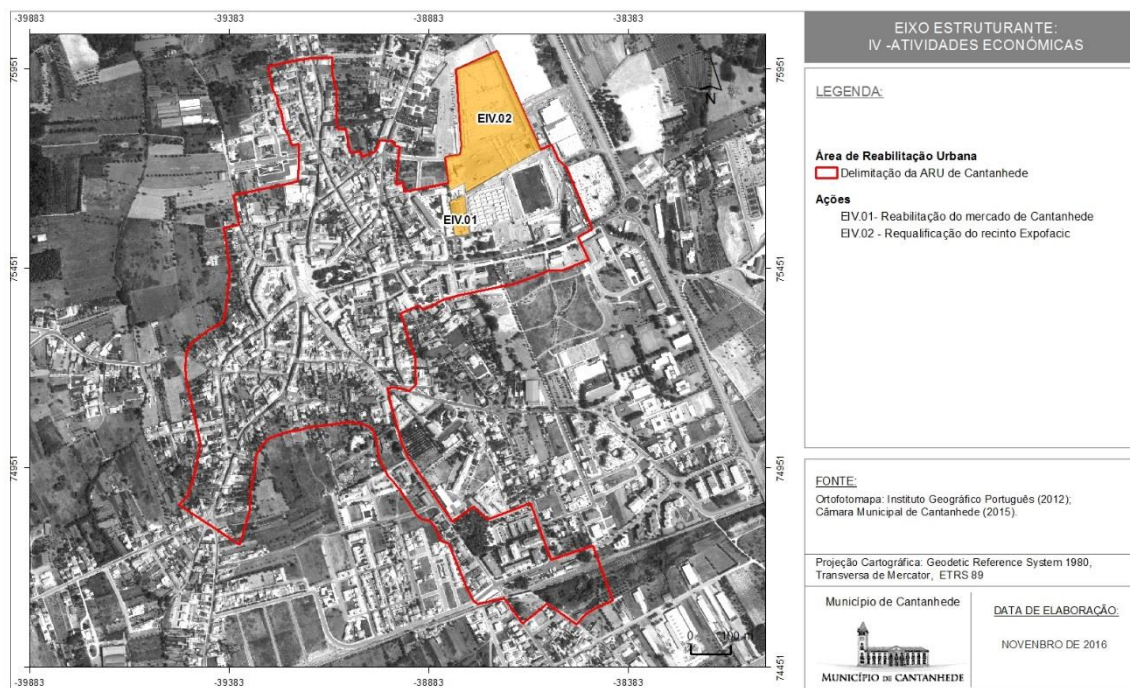
AÇÕES DE INTERVENÇÃO

Todas as intervenções programadas preveem, para além da melhoria da qualidade de vida dos residentes e dos visitantes, o fomento e a sustentabilidade económica.

Uma das principais atividades neste campo, e dado o destaque que o certame da EXPOFACIC alcançou, passa pela requalificação do espaço envolvente do Parque Expo-Desportivo de São Mateus tornando o seu enquadramento mais atrativo e propício à instalação e captação de investimento durante todo o ano e não apenas restrito à realização da feira.

Contíguo ao recinto da EXPOFACIC está o mercado municipal, um equipamento de centralidade concelhia onde se prevê a melhoria das condições oferecidas aos agentes que aqui operam. Dado tratar-se de um equipamento fundamental para a dinamização económica local, como espaço de venda e divulgação da produção endógena, as intervenções aqui visam também atrair mais clientes qualificando a experiência dos consumidores e deixando uma marca de qualidade nos visitantes.

Mapa 19 | Eixo Estruturante IV- Dinamização das atividades económicas - Ações previstas.



Fonte: GeoAtributo (2016).

Concorrendo para a promoção da atividade económica a renovação do património habitacional mostra-se como um trunfo importante para a dinamização do mercado de arrendamento. Esta ação permitirá a existência de oferta imobiliária competitiva possibilitando a captação de jovens para o centro da cidade levando à fixação de novas famílias num processo de inversão da tendência demográfica regressiva

A animação urbana e a dinamização económica urbana são duas ações imateriais que, embora não mapeadas constituem uma fileira de potencial a explorar. Os eventos musicais já existentes (ex. Festival de JAZZ), as festividades locais e os eventos de maior relevo externo (ex. EXPOFACIC) devem constituir-se como estímulo para o alargamento da oferta da cidade e promoção externa.

Quadro 10 | Ações territoriais estruturantes do eixo temático IV

CÓDIGO	DENOMINAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR
EIV.01	REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE CANTANHEDE	A intervenção projetada para o Mercado Municipal assenta em dois objetivos: a) A cobertura integral do seu espaço central; b) A alteração dos seus materiais de acabamento e revestimento com vista a aproximar a sua definição construtiva dos padrões de desenho e qualidade da envolvente. A proposta prevê vários espaços: Espaço destinado a bancas para venda de produtos hortícolas e diversos, esplanada e instalações sanitárias.	Município de Cantanhede
EIV.02	REQUALIFICAÇÃO DO RECINTO EXPOFACIC	Requalificação do espaço que acolhe o certame da Expofacic dotando-o de melhores condições possibilitando a diversificação dos usos e a instalação permanente de alguma atividade comercial, como forma de rentabilizar e dinamizar o local durante todo o ano, com o apoio da associação comercial e outras entidades do concelho públicas e privadas do concelho	Município de Cantanhede Outros promotores públicos e privados

5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Como estratégia de convite à participação dos privados no processo de reabilitação urbana em parceria com os municípios, foi definido um quadro de instrumentos, ferramentas e mecanismos de apoio e incentivo à estratégia de reabilitação urbana. Assim, na operacionalização do programa de intervenção compete ao sector público a atuação em domínios como a regulação e monitorização das intervenções, assegurando um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea que sirvam de encorajamento a outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, para a adesão à dinâmica global de reabilitação.

Neste ponto estão sistematizados alguns dos mecanismos de apoio e estímulo a mobilizar para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção propostos para a Área de reabilitação urbana da cidade de Cantanhede.

Será também exposto 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).

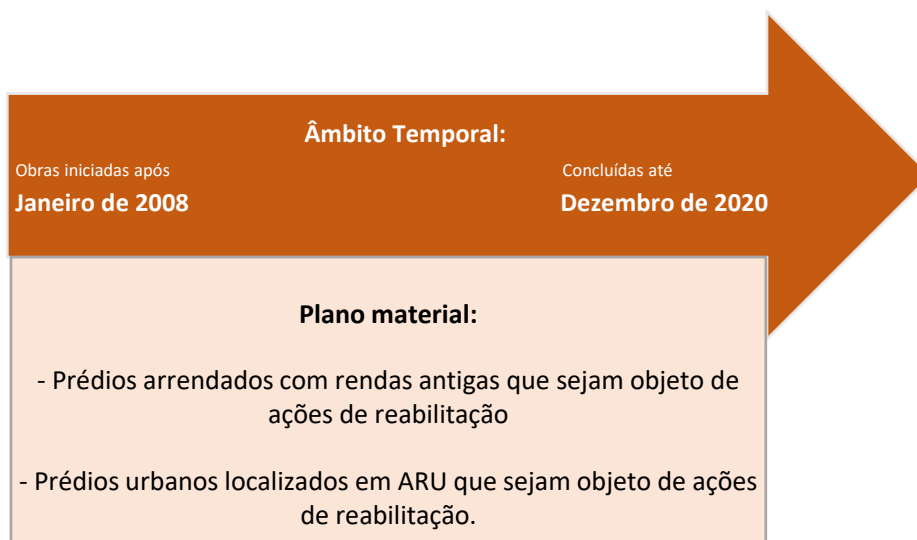
5.1 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL

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.”*

Assim, importa 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 Estatuto dos Benefícios Fiscais-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. T

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

- É 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, 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.

Quadro 11: Benefícios fiscais que decorrem do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, dependentes de deliberação da Assembleia Municipal

IMPOSTO	ENQUADRAMENTO LEGAL	BENEFÍCIO OU PENALIZAÇÃO
IMI	Artigo 112.º do CIMI (n.º 3)	Elevar ao triplo a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano ou em ruínas
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 6)	Minoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
		Majoração até 30% da taxa em vigor a aplicar a prédios urbanos em ARU
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 7)	Redução até 20% da taxa em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados
	Artigo 112.º do CIMI (n.º 8)	Majorar até 30% a taxa em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem degradados

Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

5.2 INSTRUMENTOS DE NATUREZA REGULAMENTAR E ADMINISTRATIVA

Uma nova dinâmica quer ao nível processual, para as instituições, como de custos e exigências, para os proprietários foi aportada pelo Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 53/2014, de 8 de abril) prevendo que as intervenções de reabilitação urbana estejam dispensadas de algumas obrigatoriedades previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas. *“A referida dispensa incide, designadamente, sobre aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores”.*

A instituição deste Regime visa a adoção de medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana, entendendo-se esta como uma área diversa da construção nova, devendo, nesse sentido, ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade.

Estão abrangidas neste regulamento as obras de reabilitação que incluam:

- a) Obras de conservação.
- b) Obras de alteração.
- c) Obras de reconstrução.
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes, desde que satisfaçam as seguintes condições cumulativas: - não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas;
- não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações.

No processo de intervenção devem estar salvaguardadas as necessárias condições de salubridade e qualidade da reabilitação do edificado, através da restrição do âmbito do diploma, não podendo as operações urbanísticas originar desconformidades, nem agravar as existentes, de tal forma que as intervenções contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração, sem reduzir ou pôr em causa a resistência estrutural dos edifícios, e assim salvaguardando a estrutura dos edifícios existentes.

Entre as intervenções enquadradas neste regime de exceção destacam-se algumas de seguida:

- Largura mínima dos lanços das escadas.
- Largura mínima dos patamares para onde se abrem as portas de acesso às habitações.
- Largura mínima e altura máxima dos degraus das escadas.
- Existência de iluminação e ventilação por meio de aberturas nas paredes em comunicação direta com o exterior nas escadas de acesso comum em edifícios com mais de 3 pisos.
- Obrigatoriedade de instalar ascensores em edifícios de habitação coletiva quando a altura do último piso exceder 11,5 m.
- Distância mínima entre fachadas de edificações (estabelecida em 10 m).
- Existência de logradouro próprio (quando não exista logradouro comum).
- Altura mínima, piso a piso, e pé-direito livre mínimo. (não se aplicando esta exceção, com a mesma amplitude, às obras de construção e de ampliação)

Segundo alguns estudos efetuados pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) a poupança proveniente da aplicação deste regime de exceção numa intervenção de reabilitação urbana pode aproximar-se dos 45% face a um processo ordinário de obras não enquadradas neste diploma.

Complementando esta informação foi ainda publicada a portaria nº 405/2015 de 20 de Novembro que alterando a portaria 349-C/2013, de 2 de dezembro que isenta as intervenções da apresentação de alguns elementos:

No caso dos edifícios de habitação as *“intervenções que não se configurem como grande intervenção”* estão dispensadas por exemplo do projeto de comportamento térmico e da ficha – resumo caraterizadora do edifício.

Nos edifícios de comércio e serviços a isenção acontece no projeto do sistema técnico objeto de requisitos no âmbito do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços (RECS) e no pré-certificado do Sistema de Certificação Energética (SCE) emitido por perito qualificado, também dispensado no caso dos edifícios de habitação.

Este regime excecional aplica-se somente no caso das pequenas intervenções, estando as obras consideradas como *“grandes intervenções”* sujeitas ao cumprimento do disposto na Portaria n.º 349-C/2013 de 2 de dezembro.

REGIME ESPECIAL DE TAXAS MUNICIPAIS

O RJRU como estratégia de apoio à regeneração urbana prevê que os municípios estabeleçam *“um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas”* como também *“para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática”*.

Neste seguimento o Município de Cantanhede através da definição do Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana aprovado em Assembleia Municipal em Dezembro de 2014 estabelece, entre outras medidas, a redução de 30% na taxa de IMI nos prédios com mais de 30 anos onde tenha havido lugar a operações urbanísticas de reabilitação. Considera-se ainda a isenção do Imposto por um período de 5 anos nos *«prédios urbanos assinalados e inseridos nas áreas de interesse cultural definidas nos estudos de caracterização urbanística do PDM em vigor e nos imóveis ou conjunto de imóveis assinalados na Planta do Património existente do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.»*⁸

⁸ Regulamento Municipal de Incentivo à Reabilitação Urbana disponível em: http://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/Media/upload/2014/2014123016528_Edital44RegulamentoMunicipalDeIncentivoReabilitacaoUrbana.pdf

Na mesma linha, e como instrumento estratégico de captação do interesse dos privados, foi introduzido no Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU) taxas especiais para a reabilitação.

Poderão considerar-se reduções/isenções em situações de:

- Taxas de entrada do pedido de licenciamento, comunicação prévia ou emissão de alvará de obras de urbanização ou de demolição: isenção de taxa aplicável às ações de reabilitação urbana de edifícios ou frações de edifícios localizados em ARU e redução de 50% da taxa de demolição de edifícios que se encontrem comprovadamente em ruínas (edifícios que se encontrem comprovadamente no nível 1 do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios - MAEC, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Taxas devidas pela autorização de utilização e alteração de uso;
- Taxas devidas pela emissão de licença especial relativa a obras inacabadas;
- Taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras;
- Taxas devidas pela realização de vistorias: isenção da taxa aplicável à segunda vistoria para efeitos de emissão de licença de utilização em ações de reabilitação urbana localizadas em ARU e somente em caso se subida de pelo menos dois níveis do estado de conservação do edifício ou fração (de acordo com o MAEC). A vistoria prévia (antes da realização da obra de reabilitação) será cobrada na totalidade;
- Taxas relativas a assuntos administrativos e informação geográfica.

Por forma a assegurar a coerência da aplicabilidade destas reduções ou isenções e taxas com os benefícios fiscais anteriormente elencados, considera-se relevante que se utilize o mesmo conceito de “ação de reabilitação”. No número 22, alínea a), do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais as ações de reabilitação dizem respeito 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*

5.3 INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA

Os mecanismos financeiros assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, quer sejam de natureza pública, quer sejam de natureza privada.

Ora, em matéria de reabilitação e regeneração urbana, o Estado pode, nos termos previstos na legislação respetiva, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, podem salientar-se:

I- Incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento.

O IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP dispõe de programas como o Reabilitar para Arrendar que pretende realizar *«o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.»*⁹

II- Programas de apoio ao investimento público do Portugal 2020 (PT2020);

No Eixo 4 de “Reforço da Competitividade do Território”, do Programa Operacional Portugal 2020 (Quadro Referência Estratégica Nacional 2014-2020) existem diversas linhas direcionadas à requalificação do ambiente urbano.

Têm relevância para o âmbito do presente programa as Prioridades de Investimento 4.5- Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação; 6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído; e 9.8 - Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

⁹http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/programas_de_financiamento/index_programasfinanciamento.html

Já o Programa Operacional do Centro (Centro 2020) prevê através da Prioridade de investimento 6c prevê a, *“Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural”*, é também uma linha a considerar quando cogitadas as intervenções de requalificação urbanística, assim como, numa perspetiva integrada a P.I. 4c *“Aumento da eficiência energética nas infraestruturas públicas, apoiando a implementação de medidas de eficiência energética e de produção de energias renováveis nos edifícios públicos e no setor da habitação”*.

III- Produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas, com destaque para os Instrumentos Financeiros para a Eficiência Energética e para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;

O Instrumento Financeiro para a Eficiência Energética é destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU) tem como foco a administração pública, as empresas e a habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

IV- Fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da Iniciativa JESSICA.

O programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA) é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) que confirma o destaque da reabilitação urbana na agenda europeia, patrocinando a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos em vários países europeus, estando Portugal também abrangido.

No domínio da política urbana e enquadrados pelos Programas Operacionais do Portugal 2020 existem vários Planos cuja atuação estratégica direcionada concorre ainda assim comumente para um fim geral e integrado de melhoria dos espaços urbanos.

Aqui podem discriminar-se:

- O Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) que, recentemente aprovado, traça para os municípios da Comunidade Intermunicipal (CIM) da Região de Coimbra linhas de atuação que preveem a valorização dos “modos suaves” de transporte – a bicicleta, por exemplo – com forte aposta na sustentabilidade do sistema de transporte.
- O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), incidindo diretamente nas Áreas de Reabilitação Urbana e com princípios diretamente relacionados com a requalificação urbanística do espaço público e edificado.
- O Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial [**PDCT – ITI**] da região de Coimbra que prevê na PI 06.03, destinada à “conservação, proteção, promoção e o desenvolvimento do património natural e cultural”, um financiamento pelo FEDER de 6.247.500,00 €. Esta PI encontra-se integrada no eixo do Programa de Ação do Pacto “IE04- Região de Coimbra, destino turístico”, que tem como ações: i) Desenvolvimento de projetos de animação e programação cultural com potencial de captação de fluxos turísticos; ii) Organização e promoção de eventos culturais com impacto internacional; iii) Promoção turística de territórios de elevado valor natural, cultural e paisagístico e iv) Valorização e promoção de bens histórico-culturais com elevado interesse turístico.

5.4 MEDIDAS DE POLÍTICA COMPLEMENTARES DE INICIATIVA MUNICIPAL

Considerando as opções estratégicas territoriais do município de Cantanhede para a elaboração deste PERU e avançadas algumas das linhas adotadas em outras escalas, considera-se que a Câmara Municipal poderá também consertar algumas políticas de âmbito municipal como forma de apoio/promoção da reabilitação urbana.

Estas ações deverão ter em consideração alguns dos princípios norteadores da política municipal em todo o processo de regeneração urbana como sendo: a requalificação patrimonial e reforço do mercado de arrendamento no centro urbano a preços competitivos; o incentivo à atividade económica pela requalificação do centro urbano como também nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego; a criação de um novo modelo de comunicação e de envolvimento dos particulares no processo

de transformação urbana, como forma de conseguir atrair investimentos específicos, públicos ou privados, em matéria de reabilitação do edificado e de produção de novos espaços e de serviços.

Complementando o Programa de Ação da ORU da cidade de Cantanhede (capítulo 4), sugerem-se algumas iniciativas à escala municipal que poderão reforçar o incentivo à Reabilitação Urbana captando o interesse dos privados para a participação conjunta em todo o processo.

- Promoção de ações de divulgação e disseminação do Regime Excecional de Reabilitação Urbana (RERU) juntos dos técnicos do município promovendo um melhor conhecimento das situações de exceção aplicadas à reabilitação urbana;
- Criação de uma bolsa de artífices qualificados, microempresas e PME vocacionadas para a reabilitação;
- Criação de parcerias municipais com empresas fornecedoras;
- Elaboração de um Plano de Comunicação e divulgação da ARU da cidade de Cantanhede;
- Organização e dinamização de fóruns de opinião e debate que permitam alargar o conhecimento e a troca de impressões sobre a ARU e o PERU da cidade de Cantanhede;
- Criação de um sistema de monitorização do mercado de arrendamento.
- Estas linhas vêm reforçar a importância da política municipal agir de forma coordenada com outras entidades, neste caso com o IHRU, as empresas concelhias, os privados, as Associações ou a Associação Empresarial.

Alguns destes complementos à atuação municipal foram buscar inspiração à Estratégia Nacional para a Habitação para o período 2015-2031 (aprovada em Conselho de Ministros, através da Resolução n.º 48/2015, de 15 de julho).

6. MODELOS DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

6.1 TIPOLOGIA

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 supracitado Regime Jurídico veio alterar o paradigma da reabilitação urbana por iniciativa pública, passando de um modelo algo rígido e formal para outro que favorece a definição estratégica de objetivos, guiando uma atuação assente na operacionalidade e na sustentabilidade financeira, capaz de mobilizar atores-chave, com a inerente flexibilidade para acolher e orientar opções de investimento locais.

Na execução deste novo pressuposto, na criação de uma Operação de Reabilitação Urbana, que define o “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” o Município deverá optar por uma ORU de índole Simples ou de cariz Sistemático. Cada uma das tipologias é enquadrada por um instrumento de programação que, no caso da primeira toma a designação de Estratégia de Reabilitação Urbana e de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) caso se opte pela segunda.



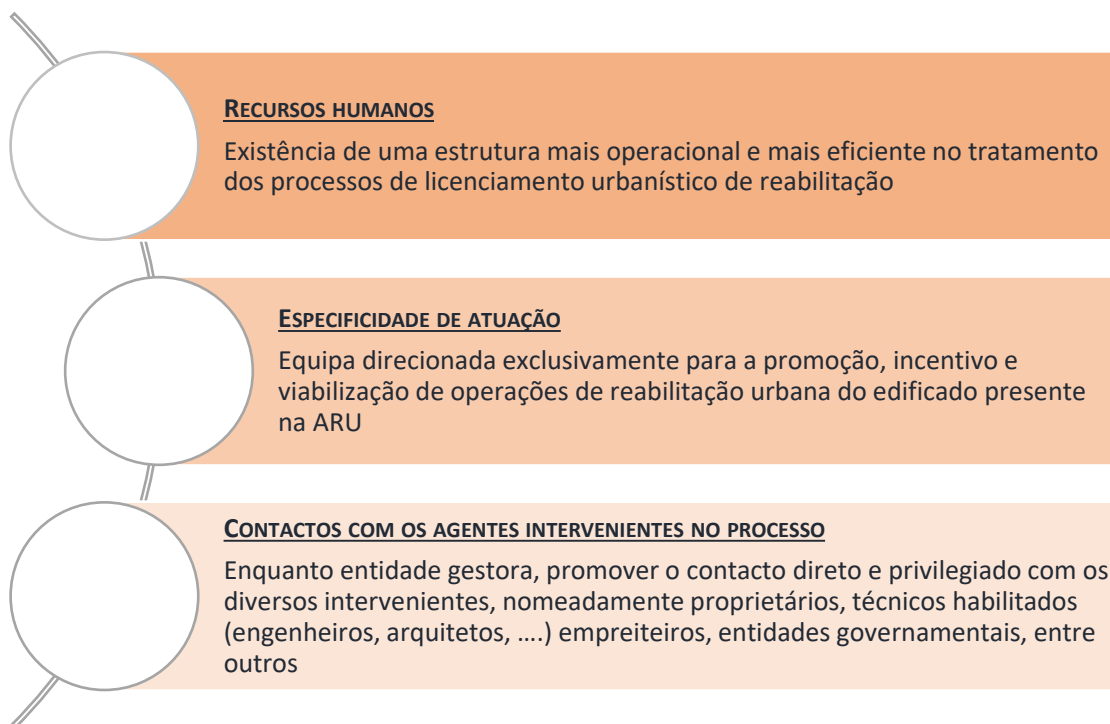
De toda a análise efetuada quer no diagnóstico quer na definição dos eixos estruturantes de atuação fica a consciência de que as intervenções serão transversais e não apenas afetas ao edificado. Desta forma o **Município de Cantanhede optou por uma ORU do tipo sistemático**, pretendendo o presente relatório a dar resposta à exigência de um instrumento próprio – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - que consubstancie as principais linhas de atuação da Operação.

Seguindo os ditames da legislação aplicável o presente documento definiu já as prioridades e os objetivos da intervenção, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da ARU da cidade de Cantanhede e o quadro de incentivos e benefícios fiscais inerentes a todo o processo, entre outros conteúdos enquadrados no artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

Refira-se ainda que não obstante as definição estratégica do processo de reabilitação urbana caber ao município, *“o dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”*.

6.2 MODELO DE GESTÃO

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 da cidade 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 da cidade 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 9 | Organograma da Câmara Municipal de Cantanhede



Fonte: Município de Cantanhede (2016).

O acompanhamento será efetuado por um conjunto de técnicos municipais constituindo uma equipa multidisciplinar.

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.

6.3 MODELO DE EXECUÇÃO

De acordo com o RJRU nas operações de reabilitação urbana podem ser adotados os seguintes modelos de execução:

- a) Por iniciativa dos particulares;
- b) Por iniciativa das entidades gestoras.

No caso da ORU de Cantanhede 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 assuma 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.

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.

6.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

Está definido no RJRU no Artigo 20.º que o Programa Estratégico De Reabilitação Urbana deverá estabelecer o período de intervenção da ORU com uma baliza máxima de duração de 15 anos.

Deste modo, e tendo em consideração a vontade expressa pelo atual executivo municipal, enquanto entidade gestora da ORU, em levar a cabo uma política eficaz e duradoura de reabilitação urbana na sede de concelho, mas também o atual contexto de forte restrição económica e financeira das instituições públicas e agentes privados, propõe-se que a **ORU da cidade de Cantanhede vigore por um período de dez anos**, com possibilidade de prorrogação por mais cinco anos.

6.5 PROGRAMA E CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO DA ORU

Conforme previsto na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que enquadra a política nacional para a reabilitação urbana, um programa estratégico como o que agora se apresenta deve definir o programa de investimento (evidenciando o investimento de carácter público e privado) e de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento (cf. Artigo 33.º do RJRU). O presente ponto pretende dar resposta a este objetivo.

Deste modo, apresentadas as ações estruturantes definidas para cada eixo estratégico, importa agora apresentar a estimativa financeira para a sua concretização, bem como as entidades envolvidas na sua realização, a fonte de financiamento e o nível de prioridade da intervenção.

O investimento global previsto para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da cidade de Cantanhede deverá ser estimado após a avaliação das ações a considerar, quer nas ações provenientes de outros Planos, quer das novas ações propostas.

Quadro 12 | Investimento Global previsto para ORU da cidade de Cantanhede

INVESTIMENTO GLOBAL	13.935.000,00 €
INVESTIMENTO PÚBLICO	10.235.000,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	3.700.000,00 € ¹⁰

A orçamentação do investimento poderá ser feita por eixo temático permitindo perceber qual das linhas terá maior destaque em termos orçamentais:

Quadro 13 | Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da cidade de Cantanhede

I- PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO	5.700.000,00 €
II- ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	1.910.000,00 €
III- MOBILIDADES E INFRAESTRUTURAS	4.885.000,00 €
IV - ATIVIDADES ECONÓMICAS	1.440.000,00 €

¹⁰ Estes valores foram apurados através da metodologia utilizada por Mayer (2008) e por entidades como as Sociedades de Reabilitação Urbana, apresentada nos parágrafos seguintes.

A política de reabilitação urbana tem a coordenação entre o setor público e o privado como um princípio basilar pelo que, um dos objetivos principais de uma estratégia de reabilitação urbana passa por envolver os proprietários no processo de renovação da dinâmica urbana, induzindo o investimento privado. Assim, espera-se que o investimento de natureza pública produza um efeito de alavancagem no investimento privado, primordialmente a afetar à reabilitação de edifícios para fins habitacionais, comerciais e de serviços.

Neste ponto é importante clarificar a metodologia que esteve na base das estimativas dos cálculos dos projetos de intervenção de natureza privada.

A metodologia de estimativa de custos dos projetos incluída neste PERU teve em conta o levantamento do estado de conservação do edificado na ARU da cidade de Cantanhede (ver ponto 2.2).

Com esta informação foi possível perceber quais os edifícios a necessitarem de intervenção e o nível de gravidade que apresentavam.

Inspirada na metodologia utilizada por Mayer (2008) e por entidades como as Sociedades de Reabilitação Urbana, foram organizadas três categorias para as quais se assumiu um valor médio de custo de obra por m², o que possibilitou a definição de estimativas e valores médios uma vez que não existem projetos de execução.

Foram quantificados valores unitários para a reabilitação integral dos edifícios, com diferentes graus de intervenção, em função do seu grau de conservação.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR MÉDIO DE INTERVENÇÃO (M2)
Edifícios degradados	150 €
Edifícios Muito degradados	400 €
Edifícios em ruína	850 €

É importante salientar no método utilizado apresenta alguma margem de erro, uma vez que a cartografia de base nem sempre é rigorosa ao nível dos limites cadastrais dos edifícios e equipamentos, pelo que a medição das áreas dos edifícios a intervir poderá ter algum desfasamento.

Apresentada a contextualização geral de valores a mobilizar no âmbito do PERU, será seguidamente exposto, de forma mais pormenorizada, o plano de ação da ORU da cidade de Cantanhede, com referência à estimativa orçamental de cada uma das intervenções, às entidades envolvidas na sua concretização, o possível enquadramento financeiro, assim como o nível de prioridade que cada um deles assume.

Quadro 14 | Investimento previsto por Eixo Temático na ORU da cidade de Cantanhede

Código	Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Fonte de Financiamento	Prioridade de Intervenção
			TOTAL	Público	Privado			
I- REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO								
EI.01	Reabilitação da Casa das 3 Marias	Município de Cantanhede; Associação António Fragoso	850.000,00 €	850.000,00 €		2016	FEDER (P.I.6.5)	1
EI.02	Reconversão da antiga Escola Primária de Cantanhede	Município de Cantanhede	400.000,00 €	400.000,00 €	n.a.	2017	FEDER (P.I.6.5)	1
EI.03	Reabilitação das antigas instalações da ex ETPC	Município de Cantanhede	750.000,00 €	750.000,00 €	n.a.	2016	FEDER (P.I.6.5)	1
EI.04	Reabilitação do Parque edificado	Outros promotores públicos e privados	3.700.000,00 €		3.700.000,00 €	2017		1

Código	Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Fonte de Financiamento	Prioridade de Intervenção
			TOTAL	Público	Privado			
II- REQUALIFICAÇÃO ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA								
EII.01	Requalificação do espaço envolvente ao Hospital e Centro de Saúde	Município de Cantanhede	350.000,00 €	350.000,00 €	n.a.	2019	FEDER (P.I.6.5)	2
EII.02	Reabilitação da envolvente ao espaço da Expofacil / Parque S. Mateus	Município de Cantanhede	560.000,00 €	560.000,00 €		2018	Orçamento Municipal	2
EII.03	Requalificação do espaço dos "Fornos da Cal"	Município de Cantanhede	500.000,00 €	500.000,00 €	n.a.	2021	FEDER (P.I.6.5)	2

Código	Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Fonte de Financiamento	Prioridade de Intervenção
			TOTAL	Público	Privado			
II- REQUALIFICAÇÃO ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA								
EII.04	Requalificação do Largo Dom João Crisóstomo e ruas envolventes, incluindo a praça contígua à Rua Carlos Oliveira, a Rua dos Namorados e parte da Rua Marquês de Marialva.	Município de Cantanhede	500.000,00 €	500.000,00 €	n.a.	2024	Orçamento Municipal	3

Código	Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Fonte de Financiamento	Prioridade de Intervenção
			TOTAL	Público	Privado			
III- ARTICULAÇÃO DA MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS								
EIII.01	Rede Ciclável Urbana (Fase 1 e 2)	Município de Cantanhede	950.000,00 €	950.000,00 €	n.a.	2018	FEDER (P.I.4.5)	1
EIII.02	Solução de bilhética integrada	Município de Cantanhede	70.000,00 €	70.000,00 €	n.a.	2022	Orçamento Municipal	3
EIII.03	Informação aos utilizadores em tempo real	Município de Cantanhede	25.000,00 €	25.000,00 €	n.a.	2021	Orçamento Municipal	3
EIII.04	Promoção da Mobilidade elétrica – Postos de carregamento rápido	Município de Cantanhede	60.000,00 €	60.000,00 €	n.a.	2020	Orçamento Municipal	3
EIII.05	Criação de Interface na antiga Estação de Caminhos-de-ferro	Município de Cantanhede Infraestruturas de Portugal	600.000,00 €	600.000,00 €	n.a.	2023	FEDER (P.I.4.5)	2
EIII.06	Requalificação da Rua Joaquim António de Aguiar	Município de Cantanhede	300.000,00 €	300.000,00 €	n.a.	2020	FEDER (P.I.6.5)	2

Código	Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Fonte de Financiamento	Prioridade de Intervenção
			TOTAL	Público	Privado			
III- ARTICULAÇÃO DA MOBILIDADE E INFRAESTRUTURAS								
EIII.07	Requalificação da Rua D. Afonso Henriques	Município de Cantanhede	400.000,00 €	400.000,00 €	n.a.	2017	FEDER (P.I.6.5)	1
EIII.08	Requalificação da Rua Padre Cruz	Município de Cantanhede	240.000,00 €	240.000,00 €	n.a.	2019	FEDER (P.I.6.5)	2
EIII.09	Requalificação da Rua Marquês de Pombal	Município de Cantanhede	650.000,00 €	650.000,00 €	n.a.	2017	FEDER (P.I.6.5)	1
EIII.10	Requalificação da R. Bombeiros Voluntários e R. Cons. Ferreira Freire	Município de Cantanhede	550.000,00 €	550.000,00 €	n.a.	2017	FEDER (P.I.6.5)	1
EIII.11	Requalificação da Rua Sá Carneiro	Município de Cantanhede	240.000,00 €	240.000,00 €	n.a.	2025	Orçamento Municipal	3
EIII.12	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Marquês de Pombal/Rua Parreiras/Rua São João	Município de Cantanhede	250.000,00 €	250.000,00 €	n.a.	2023	Orçamento Municipal	3
EIII.13	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Henrique Barreto /Rua Mouriscas	Município de Cantanhede	250.000,00 €	250.000,00 €	n.a.	2025	Orçamento Municipal	3
EIII.14	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Joaquim António de Aguiar/Rua Sequeiro	Município de Cantanhede	300.000,00 €	300.000,00 €	n.a.	2020	Orçamento Municipal	3

Código	Ação/Projeto	Promotor	Estimativa Orçamental			Ano de início	Fonte de Financiamento	Prioridade de Intervenção
			TOTAL	Público	Privado			
IV - DINAMIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS								
EIV.01	Reabilitação do Mercado Municipal de Cantanhede	Município de Cantanhede	640.000,00 €	640.000,00 €	n.a.	2017	FEDER (P.I.6.5)	1
EIV.02	Requalificação do recinto Expofacil	Município de Cantanhede; Parceiros privados	800.000,00 €	800.000,00 €	n.a.	2019	Orçamento Municipal	2

Apresentada a estimativa orçamental, importa definir um horizonte temporal de execução das ações propostas.

O RJRU define um prazo máximo de execução da ORU de 15 anos o que obriga a uma planificação racional do cronograma das ações a realizar. Apresenta-se de seguida uma proposta de organização do cronograma das intervenções a efetuar tendo em conta ao período de dez anos considerado para execução da presente Operação.

Quadro 15| Cronograma de execução da ORU da cidade de Cantanhede

Designação da Ação		Prioridade	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
I - REVITALIZAÇÃO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO													
EI.01	Reabilitação da Casa das 3 Marias	Nível I											
EI.02	Reconversão da antiga Escola Primária de Cantanhede	Nível I											
EI.03	Reabilitação das antigas instalações da ex ETPC	Nível I											
EI.04	Reabilitação do Parque edificado	Nível I											
II- REQUALIFICAÇÃO ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA													
EII.01	Requalificação do espaço envolvente ao Hospital e Centro de Saúde	Nível II											
EII.02	Reabilitação da envolvente ao espaço da Expofacil / Parque S. Mateus	Nível II											
EII.03	Requalificação do espaço dos "Fornos da Cal"	Nível II											
EII.04	Requalificação do Largo Dom João Crisóstomo e ruas envolventes, incluindo a praça contígua à Rua Carlos Oliveira, a Rua dos Namorados e parte da Rua Marquês de Marialva.	Nível III											
III- ARTICULAÇÃO MOBILIDADES E INFRAESTRUTURAS													
EIII.01	Rede Ciclável Urbana (Fase 1 e 2)	Nível I											
EIII.02	Solução de bilhética integrada	Nível III											
EIII.03	Informação aos utilizadores em tempo real	Nível III											
EIII.04	Promoção da Mobilidade elétrica – Postos de carregamento rápido	Nível III											
EIII.05	Criação de Interface na antiga Estação de Caminhos-de-ferro	Nível II											

Designação da Ação		Prioridade	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
EIII.06	Requalificação da Rua Joaquim António de Aguiar	Nível II											
EIII.07	Requalificação da Rua D. Afonso Henriques	Nível I											
EIII.08	Requalificação da Rua Padre Cruz	Nível II											
EIII.09	Requalificação da Rua Marquês de Pombal	Nível I											
EIII.10	Requalificação da R. Bombeiros Voluntários e R. Cons. Ferreira Freire	Nível I											
EIII.11	Requalificação da Rua Sá Carneiro	Nível III											
EIII.12	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Marquês de Pombal/Rua Parreiras/Rua São João	Nível III											
EIII.13	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Henrique Barreto /Rua Mouriscas	Nível III											
EIII.14	Intervenção no quarteirão contíguo à Rua Joaquim António de Aguiar/Rua Sequeiro	Nível III											
IV - DINAMIZAÇÃO ATIVIDADES ECONÓMICAS													
EIV.01	Reabilitação do Mercado Municipal de Cantanhede	Nível I											
EIV.03	Requalificação do recinto EXPOFACIC	Nível II											

6.6 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A IMPLEMENTAR QUE DECORREM DO NOVO QUADRO DE BENEFÍCIOS

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF 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 16 | 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

A Câmara Municipal de Cantanhede, enquanto entidade gestora da ORU, deve constituir uma comissão de vistorias, com vista à determinação do nível de conservação do prédio ou fração. Esta comissão terá de ser constituída, de acordo com o artigo 3.º do referido diploma, por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo 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.

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.

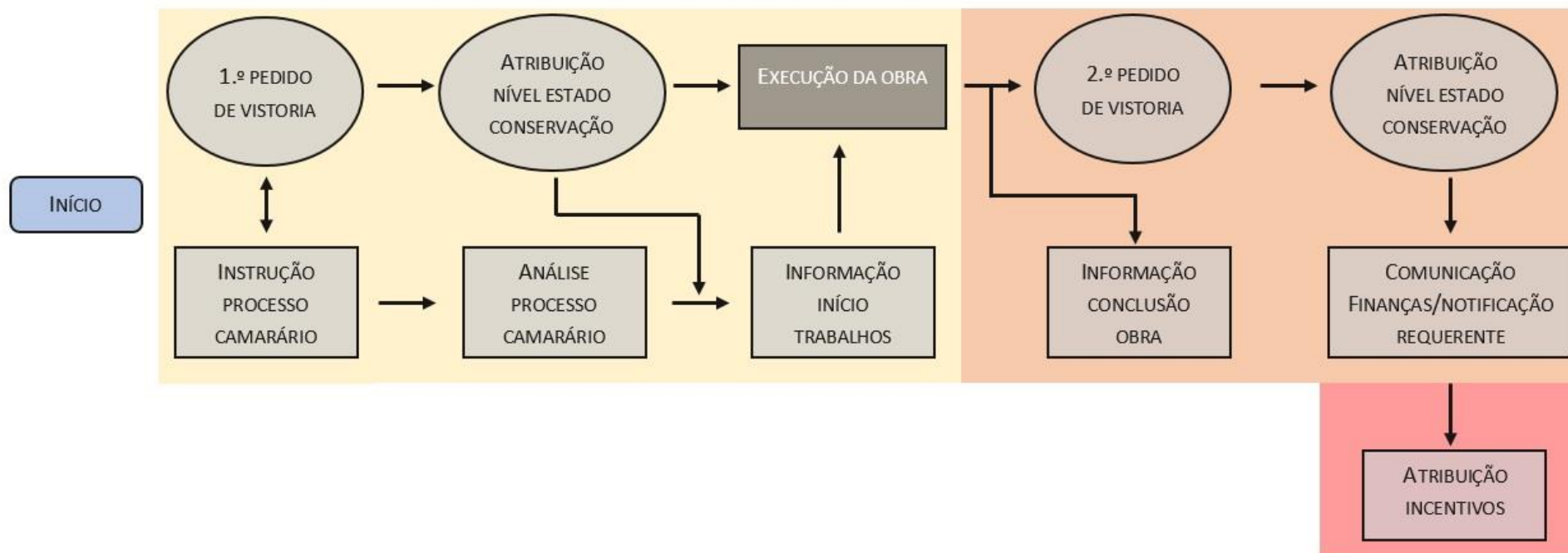
PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

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 10 | Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação na ARU da cidade 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.

6.7 MONITORIZAÇÃO DA ORU

Após a estruturação da ORU, o Artigo 20.º-A do RJRU estabelece a necessidade de se definirem mecanismos de acompanhamento e avaliação da operação. Esta função ficará a cargo da Câmara Municipal de Cantanhede, como entidade gestora, que deverá monitorizar e avaliar a ORU sendo da sua responsabilidade assegurar o cumprimento dos seguintes parâmetros de controlo:

- Elaboração de um relatório anual de monitorização de ORU em curso, que deverá ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal;
- Elaboração de um relatório quinquenal de avaliação da execução da ORU, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, igualmente a ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal;
- Divulgação na página eletrónica do Município de Cantanhede dos relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal.

O planeamento do território, como fenómeno cada vez mais aberto e participativo e, no caso particular do processo de reabilitação urbana, deverá ser bem comunicado aos cidadãos, enquanto principais agentes e dinamizadores deste processo, quer se tratem de proprietários, investidores, ou simples utentes deste território. Esta articulação irá tornar toda a intervenção mais eficaz servindo também como forma de estímulo.

Neste sentido, considera-se que, findo este processo de definição da ORU da cidade de Cantanhede, o Município deverá encetar um processo amplo de comunicação e divulgação deste novo instrumento de planeamento, dando o devido destaque aos benefícios que decorrem deste processo a quem queira levar a cabo ações de reabilitação nesta Área de Reabilitação Urbana.