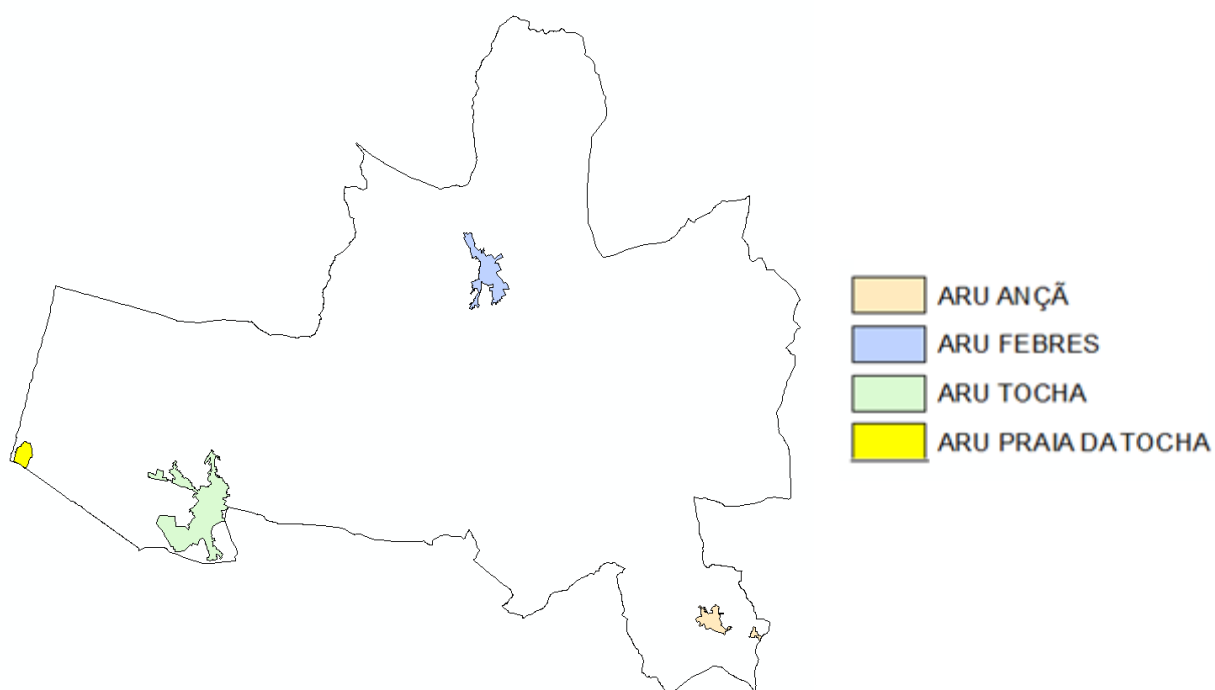


ARU

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

ARU DE ANÇÃ | ARU DE FEBRES |
ARU DA TOCHA | ARU DA PRAIA DA TOCHA



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA | QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS | DELIMITAÇÃO DAS ARU

novembro 2023

(V.01)

Índice

1.	Introdução	4
1.1.	Enquadramento legal.....	4
1.2.	Enquadramento da reabilitação urbana no Município	5
2.	Território abrangido e critérios de delimitação	6
3.	Quadro de benefícios fiscais e apoios	10
3.1.	Benefícios fiscais	10
3.1.1.	Procedimentos de acesso aos benefícios fiscais	12
3.2.	Majorações/minorações de IMI	14
3.3.	Outros apoios e incentivos municipais	15
3.4.	Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana	15
4.	ARU de Anã	18
4.1.	Localização e enquadramento	18
4.2.	Caracterização.....	19
4.2.1.	Enquadramento histórico	19
4.2.2.	Análise demográfica.....	19
4.2.3.	Estrutura urbana	20
4.2.4.	Análise do edificado	21
4.2.5.	Património	23
4.2.6.	Ordenamento.....	26
4.3.	Objetivos estratégicos.....	27
5.	ARU de Febres	29
5.1.	Localização e enquadramento	29
5.2.	Caraterização	30
5.2.1.	Enquadramento histórico	30
5.2.1.	Análise demográfica.....	31
5.2.1.	Estrutura urbana	32
5.2.2.	Análise do edificado	32
5.2.3.	Património	34
5.2.4.	Ordenamento.....	36
5.3.	Objetivos estratégicos.....	37
6.	ARU da Tocha	38
6.1.	Localização e enquadramento	39
6.2.	Caraterização	39
6.2.1.	Enquadramento histórico	39
6.2.2.	Análise demográfica.....	41
6.2.3.	Estrutura urbana	41
6.2.4.	Análise do edificado	43
6.2.5.	Património	45
6.2.6.	Ordenamento.....	50
6.3.	Objetivos estratégicos.....	52
7.	ARU da Praia da Tocha.....	53
7.1.	Localização e enquadramento	53
7.2.	Caracterização.....	54
7.2.1.	Enquadramento histórico	54
7.2.2.	Análise demográfica.....	55
7.2.3.	Estrutura urbana	56
7.2.4.	Análise do edificado	59
7.2.5.	Património	63
7.2.6.	Ordenamento.....	69
7.3.	Objetivos estratégicos.....	71

Índice de figuras

Figura 1. Localização das ARU	6
Figura 2. Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação nas ARU	13
Figura 3. Delimitação da ARU de Ançã (81 ha)	18
Figura 4. Heráldica da freguesia de Ançã	19
Figura 5. Áreas agrícolas em zonas urbanas	21
Figura 6. Rua comercial do centro de Ançã	21
Figura 7. Rua no centro de Ançã	21
Figura 8. Imóveis e espaços adjacentes degradados de Ançã e da Granja	22
Figura 9. Igreja Paroquial de Ançã	23
Figura 10. Pelourinho de Ançã	23
Figura 11. Capela de S. Bento	23
Figura 12. Palácio dos Donatários	23
Figura 13. Fonte de Ançã	24
Figura 14. Solar dos Neiva e outros imóveis de interesse	24
Figura 15. Vala de Ançã – piscina natural	25
Figura 16. Pedra de Ançã – Estátua de homenagem ao canteiro que trabalhava a pedra	25
Figura 17. Bolo de Ançã	25
Figura 18. Extrato da Carta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo, sem escala	26
Figura 19. Extrato da Carta de Zonamento do PU de Ançã, sem escala	26
Figura 20. Delimitação da ARU de Febres (190 ha)	29
Figura 21. Heráldica da freguesia de Febres	30
Figura 22. Exemplar de edificado com características singulares	31
Figura 23. Exemplares de edifícios com características da “Casa Gandaresa”	33
Figura 24. Monumento ao Ourives	34
Figura 25. Esboço da Casa Gandaresa	34
Figura 26. Casa Carlos de Oliveira	35
Figura 27. Vista da Lagoa dos Coadiçais	35
Figura 28. Extrato da Carta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo, sem escala	36
Figura 29. Extrato da Carta de Zonamento do PU de Febres, sem escala	37
Figura 30. Heráldica da freguesia da Tocha	39
Figura 31. Localização da Igreja no Largo central da Tocha	40
Figura 32. Hospital-Colónia Rovisco Pais - 1940	40
Figura 33. Núcleos familiares do Hospital-Colónia Rovisco Pais	40
Figura 34. Localização do Centro de Medicina de Reabilitação Rovisco Pais e das Lagoas dos Teixoeiros e da Salgueira	43
Figura 35. Lagoa dos Teixoeiros e Lagoa da Salgueira	43
Figura 36. Casas Gandaresas com necessidade de requalificação	44
Figura 37. Esboço da casa gandaresa	45
Figura 38. Igreja de Nossa Senhora da Tocha ou de Atocha	45
Figura 39. Capela da Caniceira	46
Figura 40. Capela das Cochadas	46
Figura 41. Capela da Praia da Tocha	46
Figura 42. Exemplares de Casas Gandaresas	47
Figura 43. Edificações do complexo do Hospital Rovisco Pais	48
Figura 44. Áreas ajardinadas do complexo do Hospital Rovisco Pais	48
Figura 45. Moinho de água das Cochadas	48
Figura 46. Palheiros da Tocha	48
Figura 47. Palheiros de apoio à atividade piscatória	48
Figura 48. Lagoa dos Teixoeiros e Lagoa da Salgueira	49
Figura 49. Praia da Tocha e Praia do Palheiro	49
Figura 50. Pesca tradicional da Arte Xávega	49
Figura 51. Extrato da Planta Carta de Ordenamento do PDM com a delimitação da ARU	50
Figura 52. Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Tocha com a delimitação da ARU	51
Figura 53. Delimitação da ARU da Praia da Tocha, escala 1:3000 (39 ha)	53
Figura 54. Núcleo primitivo de Palheiros da Tocha	54
Figura 55. Núcleo Piscatório de Palheiros da Tocha com o limite do PU da Praia da Tocha - 1940	57

Figura 56. Aglomerado da Praia da Tocha, em 1982, com o limite do PU da Praia da Tocha - 1982	57
Figura 57. Construções confinantes com o que viria ser a atualmente a avenida marginal, Av. Dr. Silva Pereira	57
Figura 58. Evolução da ocupação da Praia da Tocha entre 1999 e 2019	58
Figura 59. Eixo paralelo à linha de costa – estruturante do povoamento	58
Figura 60. Eixo transversal à linha de costa - estruturante do povoamento	58
Figura 61. Mancha florestal antes e depois do incêndio de 2017	59
Figura 62. Vista aérea da ocupação da Praia da Tocha, 2013.....	59
Figura 63. Avenida Dr. Silva Pereira, em simultâneo com a Av. dos Pescadores, é onde se localiza o ponto nevrálgico que dinamiza a vivência deste aglomerado	60
Figura 64. Construções com necessidade de reabilitação	61
Figura 65. Construções recuperadas que mantém as características originais	61
Figura 66. Construções da expansão sul com características palafíticas	61
Figura 67. Construções da expansão nordeste, na zona do loteamento municipal	62
Figura 68. Oferta diversificada de alojamento do Parque de Campismo da Praia da Tocha	62
Figura 69. Construção suspensa e ao abandono da unidade hoteleira	62
Figura 70. Entrada da Praia da Tocha, com os seus símbolos característicos.....	63
Figura 71. Primeiros palheiros da Tocha de apoio à atividade piscatória.....	63
Figura 72. Palheiros construídos em cima da duna	63
Figura 73. Palheiros da Tocha, característicos de cor negra	64
Figura 74. Palheiro tradicional com o rés-do-chão fechado	64
Figura 75. Capela da Praia da Tocha	64
Figura 76. Localização da Lagoa da Levadia e da saída no oceano	65
Figura 77. Área florestal envolvente em 2015 (antes do incêndio) e em 2018 (depois do incêndio).....	66
Figura 78. Campanha de arte xávega.....	67
Figura 79. Retirada das redes	67
Figura 80. Alagem com juntas de bois	67
Figura 81. Entrada no mar de barco com pequeno motor	67
Figura 82. Centro de Interpretação da Arte Xávega da Praia da Tocha (CIAX)	68
Figura 83. Imóveis relacionados com a prática ancestral da Arte Xávega a integrar no programa	68
Figura 84. Extrato da Planta Carta de Ordenamento do PDM com a delimitação da ARU	69
Figura 85. Extrato da Planta Zonamento do PU da Praia da Tocha com a delimitação da ARU	70

Índice de tabelas

Tabela 1. Edifícios, por ano de construção e freguesia (2021)	8
Tabela 2. Estado de conservação dos edifícios, por necessidade e tipo de reparação, por freguesia (2021)	8
Tabela 3. População residente na freguesia de Ançã, de 1864 a 2021	19
Tabela 4. População da freguesia de Febres	31
Tabela 5. População da freguesia da Tocha, de 1864 a 2011	41
Tabela 6. Evolução da população no Lugar da Praia da Tocha, na freguesia da Tocha e no concelho de Cantanhede, 1960-2021	55
Tabela 7. Edifícios, por época de construção (2011 e 2021)	60

1. Introdução

1.1. Enquadramento legal

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) enquadra-se no disposto pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual. De acordo com este diploma, uma ARU corresponde à “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” [alínea b) do art.º 2.º].

Segundo o mesmo diploma, as ARU “podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” [n.º 2 do artigo 12.º].

O n.º 1 e 2 do artigo 13.º do RJRU determinam que “a delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal”, devendo conter os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Tal como expresso no artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana:

- a) 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;
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, tendo com objetivo estratégico promover a reabilitação urbana de alguns dos principais centros urbanos do concelho de Cantanhede, de forma a reforçar centralidades em núcleos onde se verificam necessidades de intervenção, quer no edificado, quer no espaço público, propõe-se a **delimitação de 4 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), nos aglomerados de Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha.**

Tal como definido pelo artigo 15.º do RJRU **estas vigoram por um período de 3 anos**, quando a aprovação da delimitação não tem lugar em simultâneo com a aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana (ORU). Esta, que corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, será desenvolvida posteriormente, nos termos do n.º 3 do artigo 7.º, que refere que “a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.” Neste caso, **as ORU serão desenvolvidas e aprovadas posteriormente, através de instrumentos de programação próprios**, podendo vir a assumir a natureza de ORU simples ou sistemáticas, nos termos do artigo 8.º do RJRU.

O presente documento corresponde à **memória descritiva e justificativa que alicerça a formalização das ARU de Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha**, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização das áreas a intervir, explicitando os critérios subjacentes às suas delimitações e objetivos estratégicos a prosseguir.

1.2. Enquadramento da reabilitação urbana no Município

A requalificação urbana dos centros/aglomerado do concelho de Cantanhede é um objetivo assumido nas políticas municipais desde o PDM de 1994, bem como no estudo do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Ançã e Pocariça, no âmbito do projeto do Gabinete Técnico Local (GTL), com a elaboração e execução alguns de projetos de requalificação.

Embora este plano não tenha chegado à fase de aprovação, serviu de base a estudos e projetos de requalificação na área do centro histórico, tendo aquelas orientações sido espelhadas no Plano de Urbanização de Ançã.

Refere-se, a título de exemplo, as intervenções de reabilitação e requalificação urbana executadas em parte da zona Ribeirinha de Ançã, bem como a requalificação da Rua Dr. Jaime Cortesão, também naquela localidade. O exemplo destas intervenções ilustra a passagem de domínio da definição da estratégia para a execução e realização de projeto no domínio da requalificação urbana em alguns dos centros históricos do Município, a replicar também noutros centros e centralidades urbanas.

A 2ª geração do PDM, PDM2015, integrando as novas lógicas de abordagem relativamente à ocupação do território, nomeadamente o novo modelo territorial baseado na contenção dos perímetros urbanos e na regeneração, reurbanização, revitalização e reabilitação articulado com políticas ambientais com consequências nas opções de mobilidade e na redução de emissões de CO₂, coloca um novo desafio à política de desenvolvimento urbano do Município.

E é neste contexto e desafio da requalificação urbana dos centros e centralidades do concelho que as políticas municipais têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas estruturas urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos que qualificam o espaço, e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e a reabilitação dos edifícios singulares e daqueles que, ainda, representam símbolos da identidade (o caso dos Palheiros da Tocha, de exemplares da Casa Gandaresa em Febres e Tocha e ainda dos Solares abrasoados de Ançã).

A intenção de intervenção da autarquia na prossecução destes objetivos, nos últimos anos e de uma forma mais dinâmica, como forma de melhorar a qualidade de vida da população residente e promover a imagem do concelho e a sustentabilidade do território, tem vindo a incidir em intervenções ao nível das infraestruturas urbanas e viárias e de apoio às atividades produtivas, culturais e de recreio e lazer e ao nível da construção dos equipamentos coletivos, tendo para o efeito, já em 2016, através do Aviso n.º 4641/2016, de 6 de abril, delimitado a primeira ARU no Município, correspondendo à ARU da Cidade de Cantanhede.

Esta área de reabilitação urbana (ARU), com cerca de 66 ha, corresponde ao centro cívico da cidade de Cantanhede, onde se localiza um conjunto expressivo de estabelecimentos comerciais e de serviços. Abrange o núcleo urbano primitivo da cidade, estruturado ao longo e na envolvência das Ruas Marquês de Pombal e D. Afonso Henriques, e agora centralizado na Praça Marquês de Marialva. Esta área concentra um número significativo de equipamentos e de espaços coletivos, que lhe conferem uma natureza polarizadora e geradora de fluxos que contribuem para a dinâmica de apropriação e sentido de pertença do espaço urbano por parte da sua população, capaz de dinamizar o processo de revitalização urbana destes espaços.

Pretende-se, assim, replicar esta estratégia de desenvolvimento, tanto quanto possível, dando oportunidade a outros territórios de desenharem o seu próprio processo de desenvolvimento urbano integrado, potenciado quer por intervenções públicas (qualificação de espaços públicos, equipamentos, infraestruturas, etc.) quer por intervenções de iniciativa de privados no edificado.

2. Território abrangido e critérios de delimitação

A delimitação das 4 ARU propostas incide sobre territórios onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, alguns dos quais constituem espaços pontualmente desintegrados, degradados e desqualificados.

Pretende-se potenciar a requalificação do tecido urbano (edificado, infraestruturas e equipamentos) dos seguintes aglomerados:

- Anã (abrange a área central da Vila e a do aglomerado da Granja)
- Febres
- Tocha
- Praia da Tocha

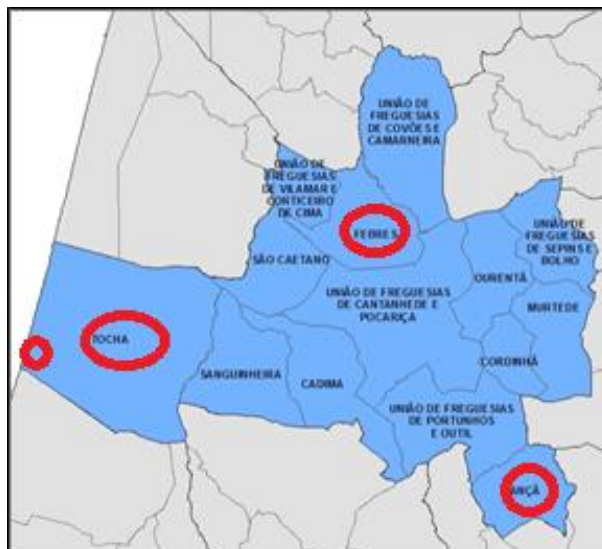


Figura 1. Localização das ARU

Os pressupostos / critérios subjacentes à delimitação das ARU assentam no conceito de “reabilitação urbana”, tal como definida na alínea j) do art.º 2.º do RJRU e que é entendida como “a forma de **intervenção integrada** sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

O RJRU, no art.º 3.º, define os objetivos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deve contribuir, e que orientam os critérios de delimitação das ARU:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Assim, a metodologia adotada para a delimitação das ARU teve como base os seguintes critérios:

- **Categoria de solo / solo urbano:** como primeiro critério e princípio geral para a delimitação das ARU, observou-se a definição constante do diploma legal que aponta o solo urbano como o universo de incidência para a delimitação das ARU.

Deste primeiro critério chega-se à representação dos perímetros urbanos do PDM e Planos de Urbanização de Ançã, Febres, Tocha e Praia da Tocha, considerando o grau de edificação e infraestruturação. Assim, a delimitação das ARU iniciam-se a partir das áreas definidas pelo Plano Diretor Municipal e pelos Planos de Urbanização, com as devidas adaptações e tendo em conta os demais critérios de delimitação adotados.

Os instrumentos de gestão territorial, atualmente em vigor, que orientam esta delimitação são:

- Plano Diretor Municipal de Cantanhede (1ª revisão), publicado através do Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro, com a correção material publicada pelo Aviso n.º 4172/2016, de 28 de março, e alterado por adaptação ao POC-OMG através do Aviso n.º 14826/2017, de 11 de dezembro e por adaptação ao PMDFCI pelo Aviso n.º 13153/2019, de 20 de agosto, 2ª alteração (parcial) pelo Aviso n.º 8595/2021, de 10 de maio e prorrogação do prazo da suspensão parcial e estabelecimento de medidas preventivas, pelo Aviso n.º 20426/2021, de 28 de outubro;
 - PU de Ançã, publicado através do Aviso n.º 28564/2008, de 28 de novembro, e alterado por adaptação através do Aviso n.º 7899/2018, de 12 de junho;
 - PU de Febres, publicado através do Aviso n.º 28562/2008, de 28 de novembro e alterado por adaptação através do Aviso n.º 97788/2018, de 11 de junho;
 - PU da Tocha, publicado através do Aviso n.º 28563/2008, de 28 de novembro e alterado por adaptação através do Aviso n.º 8086/2018, de 15 de junho, e;
 - PU da Praia da Tocha (revisão), publicado através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril e alterado por adaptação através do Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro e do Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho;
- **Funcionalidade / dominante habitacional** - o segundo critério adotado foi a matriz predominantemente habitacional, pelo que foram selecionadas as áreas de “Solo Urbanizado” na qualificação do PDM, compreendendo as categorias de “Espaços Centrais” e ainda as categorias “Áreas Residenciais de Tipo 1 e 2”. Foram também selecionadas áreas de equipamentos de utilização coletiva, áreas turísticas em meio urbano e um conjunto de áreas verdes de proteção e enquadramento e de recreio e lazer, que são parte integrante e fundamental do aglomerado urbano e que deverão ser alvo de ações integradas pelo município ou em parceria com os particulares.

No caso em que o tecido urbano ainda não está estabilizado, a sua inclusão nas ARU foi determinada pela idade do edificado, estado de conservação, necessidade de consolidação destes espaços e continuidade espacial com outras áreas urbanas envolventes. Esta opção foi tomada tendo em consideração que a sua inclusão poderá ser um fator incentivador e facilitador na dinamização de algumas destas unidades territoriais. Também as áreas naturais e paisagísticas integradas nas ARU visam a valorização da funcionalidade urbana, funcionando como complemento à implantação equipamentos e infraestruturas.

- **Estado de conservação / idade do edificado** - outro critério observado foi a idade do edificado e o seu estado de conservação, ou seja, áreas predominantemente constituídas por edifícios com mais de 30 anos (edificado anterior a 1991, que representam cerca de 68% do edificado do concelho, com base nos Censos de 2011), ou em estado de degradação (n.º 1, art.º 77º-A do RJRU).

Tabela 1. Edifícios, por ano de construção e freguesia (2021)

Unidade administrativa	Total	Antes 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001- 2010	2011- 2021
Concelho Cantanhede	18776	547	1186	1946	6032	3020	2659	2780	606
Ançã	1368	17	19	34	434	226	325	284	29
Cadima	1488	72	87	238	498	172	201	167	53
Febres	1858	12	92	160	649	389	245	270	41
Murtede	808	20	50	91	288	127	105	106	21
Ourentã	628	6	26	66	240	83	72	110	25
Sanguinheira	900	34	67	127	314	121	90	113	34
São Caetano	486	6	54	89	154	62	39	62	20
Tocha	2415	73	210	268	667	366	349	405	77
UF de Cantanhede e Pocariça	3665	162	242	355	1045	527	610	605	119
UF de Covões e Camarneira	1787	27	82	177	695	358	195	186	67
UF de Portunhos e Outil	964	49	72	70	238	187	129	178	41
UF de Sepins e Bolho	1077	39	68	100	376	187	143	131	33
UF de Vilamar e Corticeiro de Cima	766	16	47	92	255	133	105	89	29

Fonte: INE, Censos 2021

Tabela 2. Estado de conservação dos edifícios, por necessidade e tipo de reparação, por freguesia (2021)

Unidade administrativa	Edifícios				
	Total	CNL	CNM	CNP	SNR
Concelho Cantanhede	18776	4204	2127	996	11449
Ançã	1368	83	27	36	1222
Cadima	1488	510	434	214	330
Febres	1858	1177	446	99	136
Murtede	808	231	132	64	381
Ourentã	628	166	140	53	269
Sanguinheira	900	114	114	88	584
São Caetano	486	104	37	22	323
Tocha	2415	421	192	138	1664
União das freguesias de Cantanhede e Pocariça	3665	423	184	105	2953
União das freguesias de Covões e Camarneira	1787	447	205	73	1062
União das freguesias de Portunhos e Outil	964	138	19	16	791
União das freguesias de Sepins e Bolho	1077	166	55	55	801
União das freguesias de Vilamar e Corticeiro de Cima	766	174	85	3	504

Legenda – Necessidades de reparação:
 CNL – Com necessidades ligeiras | CNM: com necessidades médias | CNP: com necessidades profundas | SNR: sem necessidade de reparação

Fonte: INE, Censos 2021

Pela análise e diagnóstico territorial das áreas em questão, a delimitação fundamentou-se na reabilitação do edificado, também na ótica da sua manutenção, beneficiação, segurança estrutural, reforço antissísmico e adoção de medidas de eficiência energética e conforto térmico e acústico dos edifícios.

Além da reabilitação do parque edificado, a valorização do espaço público é fundamental para a qualidade urbana, decorrente da crescente consciência e exigência da qualidade dos espaços urbanos públicos e privados, pelos utentes e residentes, e constitui um dos princípios orientadores das opções das intervenções. Por este motivo, a delimitação inclui os espaços públicos e infraestruturas com necessidade de intervenção para atingir aquele objetivo.

Consolidação urbana, continuidade espacial e legibilidade dos limites - estes critérios justificaram também a exclusão ou inclusão de algumas áreas de fronteira. Privilegiou-se a definição de limites facilmente reconhecíveis baseados em limites físicos identificáveis (ex. vias, linhas de água), no entanto, nem sempre é fácil e linear a aplicação destes critérios, pois grande parte dos aglomerados desenvolvem-se em *continuum* edificado ao longo das principais vias, sendo difícil limitar essas fronteiras.

- **Centralidade urbana** - áreas que, pelo seu valor formal e funcional, se constituem como espaços de referência e aglutinadores das vivências da comunidade (praças, largos, equipamentos, eixos principais, etc.).
- **Património classificado, valores patrimoniais, culturais e naturais** - as áreas ou edifícios de valor cultural, pelo património arquitetónico ou arqueológico que representam ou pela referência histórica dos usos associados e outros elementos que contribuam para a memória e identidade do concelho são pilares para a reabilitação urbana.

Também a integração de valores naturais e paisagísticos se afirmam como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, cuja valorização e reforço constitui um elemento de promoção da qualidade do ambiente urbano, numa lógica agregadora e de permeabilidade do espaço urbano construído e da sua a fruição com a natureza pela população local e pelos visitantes, contribuindo para o desenvolvimento de uma oferta ambiental, desportiva e turística associada aos mesmos.

3. Quadro de benefícios fiscais e apoios

3.1. Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU “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” e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹ associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado².

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em **novembro de 2023**, são aplicáveis às ARU do concelho de Cantanhede os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da **Autoridade Tributária e Aduaneira**:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. **Sejam objeto de intervenções de reabilitação** de edifícios promovidas nos termos do [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana](#), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do [Decreto-Lei n.º 53/2014](#), de 8 de abril³; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, **o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um nível **bom** nos termos do disposto no [Decreto-Lei n.º 266-B/2012](#)⁴, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os **requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do [Decreto-Lei n.º 118/2013](#), de 20 de agosto⁵, alterado pelo [Decreto-Lei n.º 194/2015](#), de 14 de setembro⁶, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do [Decreto-Lei n.º 53/2014](#), de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

¹ Disponível no Portal das Finanças, através do link em:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

² Disponível no Portal das Finanças, através do link:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

³ Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (Nota: Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

⁴ Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

⁵ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»)

⁶ Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- d. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

- a. Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
- b. Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- c. Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o n.º 4 do artigo 71.º do EBF

(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:**

- a. Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do [Novo Regime de Arrendamento Urbano \(NRAU\)](#)⁷, que sejam objeto de reabilitação.

(...) 18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

(...) 23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a. 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)
- b. 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de **reconhecido interesse público**. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

3.1.1. Procedimentos de acesso aos benefícios fiscais

⁷ Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o [NRAU](#)

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações para poderem beneficiar dos apoios e incentivos previamente indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

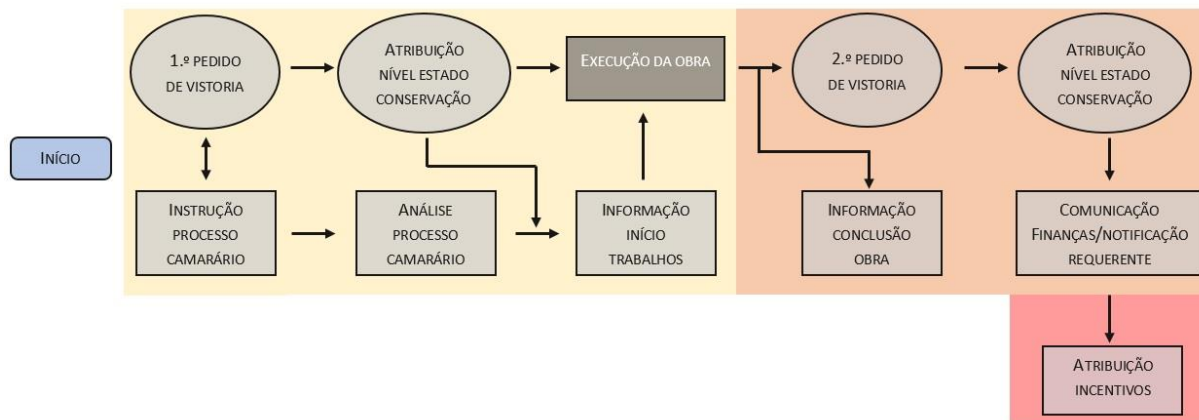


Figura 2. Síntese esquemática dos procedimentos a adotar no âmbito de ações de reabilitação nas ARU

Conforme o esquema anterior o requerente deverá:

1. Certificar-se que o imóvel que pretende reabilitar se encontra dentro de uma das ARU, consultando a área abrangida nas Plantas de delimitação (fotografia ou planta).
2. Quando aplicável, proceder ao controlo prévio da operação urbanística a realizar. Aos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizadas em ARU aplica-se o disposto no Regulamento Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE, Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na atual redação), com as especificidades introduzidas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual).
3. Nos termos definidos pela lei, são permitidas as seguintes operações urbanísticas (alínea j) art.º 2º RJRU):
 - Obras de construção;
 - Obras de reconstrução;
 - Obras de ampliação;
 - Obras de alteração;
 - Obras de conservação;
 - Demolição.

Estas obras podem ter como objetivo melhorar as condições de uso, segurança, estética ou salubridade dos edifícios.

4. Entregar o requerimento para Avaliação Inicial do estado de conservação do edifício, na Câmara Municipal, que determina a deslocação da equipa técnica municipal ao local para avaliação do nível de conservação do edifício, antes de se iniciarem os trabalhos.
5. Na avaliação do imóvel dentro da ARU, o estado de conservação do prédio urbano ou fração autónoma é refletido pelos seguintes níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, válidos por 3 anos:
 - Nível 5 – Excelente
 - Nível 4 – Bom
 - Nível 3 – Médio
 - Nível 2 – Mau
 - Nível 1 – Péssimo

No caso específico de se pretender apenas a aplicação do regime de IVA à taxa reduzida, em empreitadas de reabilitação, o pedido dirigido à Câmara Municipal reportar-se-á, exclusivamente, à emissão de certidão comprovativa de localização de prédio / imóvel em Área de Reabilitação Urbana.

6. Após a avaliação do técnico e concluídos os procedimentos, quando aplicáveis, previstos no ponto 2, pode iniciar os trabalhos de reabilitação do imóvel.

7. Concluída a reabilitação deverá solicitar a **Avaliação Final do estado de conservação** na Câmara Municipal, para que novamente se desloque a equipa técnica ao local para avaliar o estado de conservação após concluídas as obras.
8. Se o resultado da Avaliação Final for dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, e tenha, no mínimo, um nível bom, deverá apresentar o pedido de Certidão para Benefícios Fiscais para ser entregue no serviço de finanças local (art.º 71º EBF).

3.2. Majorações/minorações de IMI

Complementarmente, de acordo com o exposto no artigo 112º, (pontos 3, 6, 7 e 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual⁸), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

*a) De prédios urbanos que se encontrem **devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas**, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;*(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas. (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

*6. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, **podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.*** (anterior n.º 5)

*7. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma **redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.*** (anterior n.º 6)

8. Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30 % a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade. (anterior n.º 7; Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

No caso de Cantanhede, a Assembleia Municipal aprovou em sessão ordinária, de 17/12/2014, sob proposta da Câmara Municipal de 02/12/2014, a redução do IMI, como forma de incentivo à reabilitação urbana, designadamente:

Nos termos do n.º 6 do art.º 112.º do CIMI, minorar em 30% sobre a taxa aplicável aos prédios urbanos, cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há mais de 30 anos e cujos proprietários neles executem operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pelo regime especial de reabilitação urbana previstos no art.º 77.º do RJRU, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, situados em todos os aglomerados urbanos do concelho de Cantanhede delimitados pelo perímetro urbano ou inseridos em área urbana consolidada, de acordo com o PDM e os Planos de Urbanização em vigor.

⁸ Disponível no Portal das Finanças em: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimi/Pages/codigo-do-imi-indice.aspx

3.3. Outros apoios e incentivos municipais

O RJRU prevê, ainda, que os municípios possam estabelecer “um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei.” (art.º 67º).

No caso de Cantanhede, o Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU) em vigor aplica o regime de exceção para as situações de reabilitação urbana (n.º 8 do artigo 9º). Poderão assim considerar-se reduções/isenções nos seguintes termos:

- Redução em 50% as operações urbanísticas realizadas em ARU ou derivadas de reabilitação de imóveis, enquadrável no RJRU, as taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestrutura urbanísticas, fator de equidade construtiva e compensação por áreas de cedência em falta (n.º 8 do artigo 9º do RMTEU);
- Nas operações urbanísticas inseridas em ARU, apenas tem que ser garantido 30% do número de lugares de estacionamento, relativamente ao estipulado no corpo do artigo que define aquele parâmetro (Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização - RMEU) n.º 3 do artigo 42º).

Por forma a assegurar a coerência da aplicabilidade destas reduções ou isenções de taxas com os benefícios fiscais anteriormente elencados, é relevante ter em conta o conceito de “ação de reabilitação”, tal como definido no n.º 23 do artigo 71.º do EBF.

3.4. Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana

Em complemento aos benefícios fiscais decorrentes da delimitação de uma ARU e dos apoios municipais que possam vir a ser concedidos, através de regulamento municipal (conforme apresentado nos pontos anteriores), os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenções de reabilitação podem recorrer aos instrumentos de apoio que se apresentam de seguida.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

O **IFRRU 2020**, constituído através da [RCM n.º 52-A/2015](#), de 23 de julho, consiste num **instrumento financeiro** que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. ([Ficha síntese](#))

A estas dotações acrescem as provenientes de instituições financeiras europeias: o Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). Através de um procedimento concursal, foram selecionadas as entidades gestoras financeiras, que disponibilizam os produtos financeiros (empréstimos ou garantias) através dos quais são financiadas as operações de reabilitação urbana.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Este instrumento financeiro é operacionalizado via empréstimo bancário ou garantias e bonificação das comissões de garantia.

Encontra-se aberto, em contínuo, o [Aviso](#) para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Mais informação pode ser consultada em: <https://ifrru.ihru.pt>

Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível

O programa "**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**" tem como objetivo 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.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Mais informação pode ser consultada em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha>

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. Em termos operacionais as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do Município:

- O Município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação (obrigatória para que qualquer pessoa ou entidade possa aceder a este programa), podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas;
- O Município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as de outras entidades ou de famílias, que lhe mereçam parecer favorável;
- O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
- Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

Mais informação pode ser consultada em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%c2%ba-direito>

Casa Eficiente 2020

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. A sua execução conta com o apoio técnico da APA - Agência Portuguesa do Ambiente, da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres e da ADENE – Agência para a Energia. O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos e pelos Bancos Comerciais aderentes.

Mais informação pode ser consultada em: casaeficiente2020.pt/

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política urbana e de habitação, criado através da [RCM n.º 48/2016](#), de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos, designadamente: (a) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (b) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (c) dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; (d) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (e) apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua para a reabilitação.

É um **fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada**, regulado pela [Lei nº 16/2015](#), de 24 de fevereiro, orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Podem participar as entidades públicas do Estado, os Municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

Mais informação pode ser consultada em: <https://fundiestamo.com/fundofnre/>

4. ARU de Ançã

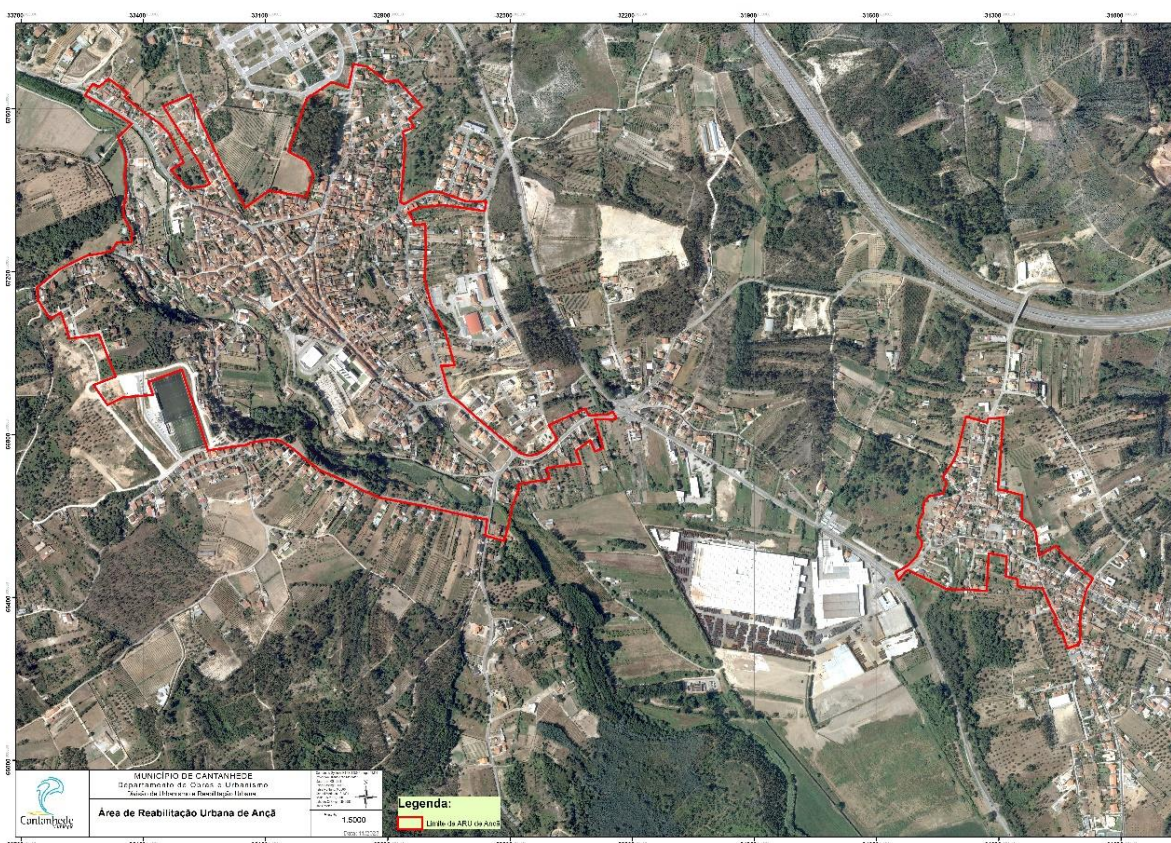


Figura 3. Delimitação da ARU de Ançã (81 ha)

4.1. Localização e enquadramento

Ançã é uma vila e freguesia do concelho de Cantanhede, localizada a sudeste deste território, com 18,1 km² de área e 2 451 habitantes (2021). Tem uma densidade populacional de 135,41 hab/km². Integra-se no distrito de Coimbra, situando-se a aproximadamente 10 km da capital de distrito. Histórica e culturalmente, a Vila de Ançã encontra-se ligada ao Baixo Mondego e não à Gândara ou à Bairrada, regiões etnográficas pelas quais é composto o concelho de Cantanhede.

Além da Vila de Ançã, a freguesia de Ançã integra ainda as localidades de Granja de Ançã, Gândara e Ameixoeira.

Pela **proximidade e interdependência funcional entre a Vila de Ançã e a localidade da Granja e Gândara**, estas foram **integradas no processo de desenvolvimento urbano** daquele aglomerado como um todo, sendo incluídas na proposta do Plano de Urbanização **como um *continuum* urbano**.

Assim, **área de intervenção da ARU de Ançã abrange o núcleo central da Vila de Ançã, mas também o aglomerado da Granja de Ançã/Gândara**, um aglomerado urbano de estrutura orgânica constituído por um entrelaçado de vias sem hierarquia e de perfis de arruamentos demasiado estreitos para o tipo de circulação efetuada. Este núcleo liga-se a Ançã através da EN 234-1 e, embora apresente alguma autonomia, depende do aglomerado principal na maioria das suas atividades.

Pela sua proximidade a Coimbra deste aglomerado e pelas novas infraestruturas e acessos projetados, Ançã tornou-se numa zona de expansão urbana privilegiada.

A Área de Reabilitação Urbana de Ançã, com uma dimensão de 81 ha (71 ha no aglomerado de Ançã e 10 ha no aglomerado da Granja de Ançã) engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado da Vila, integrando o centro histórico e as suas áreas adjacentes, bem como as infraestruturas e equipamentos que se pretendem requalificar e valorizar, bem como o aglomerado da Granja de Ançã com o seu núcleo primitivo de ruas apertadas e construções em banda com necessidade de melhoria da sua imagem urbana.

4.2. Caracterização

4.2.1. Enquadramento histórico

O nome de Ançã é de origem latina. Segundo o arqueólogo Jorge de Alarcão advirá, provavelmente, de *Antiana*, nome dado à vila de um senhor romano chamado *Antius*. Com a desagregação do Império Romano o nome ter-se-á alterado para *Anzana* (tal como surge nos documentos mais antigos, do século X), contraindo-se posteriormente para *Ançã* e, hoje, *Ançã*.

A teoria defendida por muitos, da origem italiana através de "abbondanza" (pela abundância de água), não tem qualquer base histórica, sendo apenas sustentada pela lenda do século XVIII que, segundo a qual, a criação da vila se deveu a 8 monges beneditinos vindos de Itália.

Inicialmente, Ançã era um povoado integrado no território de Coimbra. Em 937, um documento refere que seria um povoado reconquistado pelos cristãos. Mas, foi já nos finais da Idade Média, em 1371, que D. Fernando eleva Ançã à categoria de vila, e cria o concelho de Ançã, adquirindo autonomia e concedendo-lhe privilégios, enumerando-lhe as regalias e demarcando a extensão do seu território, do qual faziam parte as povoações de Ançã, Pena, Vale de Água, Barcouço, Portunhos, S. João do Campo, Cioga do Campo e Rios Frios. Note-se, no entanto, que D. Fernando não lhe outorga qualquer foral, passando a vila a reger-se pelo foral de Coimbra até à concessão de novo foral, no reinado de D. Manuel I, a 28 de junho de 1514.

É em torno do século XVII que o Marquês de Cascais ergue o importante património arquitetónico que ainda hoje caracteriza o centro histórico, como a construção do seu paço e da cobertura da sua famosa fonte (datada de 1674). De entre as várias imagens que ali existem, destaca-se uma escultura de pedra do séc. XVIII representando a Sagrada Família.

O nobre e preservado centro histórico de Ançã é um complexo arquitetónico de valor inquestionável (ao estilo do Marquês de Cascais, senhor da Vila de Ançã), um espaço dinâmico de crescente atratividade, em que se destaca a restauração e a vida noturna.

4.2.2. Análise demográfica

No século XIX, o concelho de Ançã era constituído pelas freguesias de Barcouço, Ançã, Portunhos, Pena, Cioga do Campo, Vil de Matos, São Facundo e Cidreira, atingindo em 1801, 4 275 habitantes. Após as Invasões Francesas, desencadearam-se as reformas administrativas do início do Liberalismo e, possuindo um pequeno reduto de absolutistas, fruto do senhorio da vila ter estado sob alçada da rainha D. Carlota Joaquina (mãe de D. Miguel e conhecida partidária dos ideias deste filho), Ançã veio a perder a sede de concelho, a 31 de Dezembro de 1853, sendo a Vila anexada ao município de Cantanhede.

Devido ao êxodo rural e à emigração, na década de 60 do século XX é notório um decréscimo populacional (menos 6% entre 1960 e 2021). Em 2021, a freguesia de Ançã tinha 2.451 habitantes.

Tabela 3. População residente na freguesia de Ançã, de 1864 a 2021

1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
1 484	1 755	1 804	1 855	2 102	2 236	2 445	2 442	2 566	2 608	2 378	2 507	2 387	2 579	2 625	2 451



Figura 4. Heráldica da freguesia de Ançã

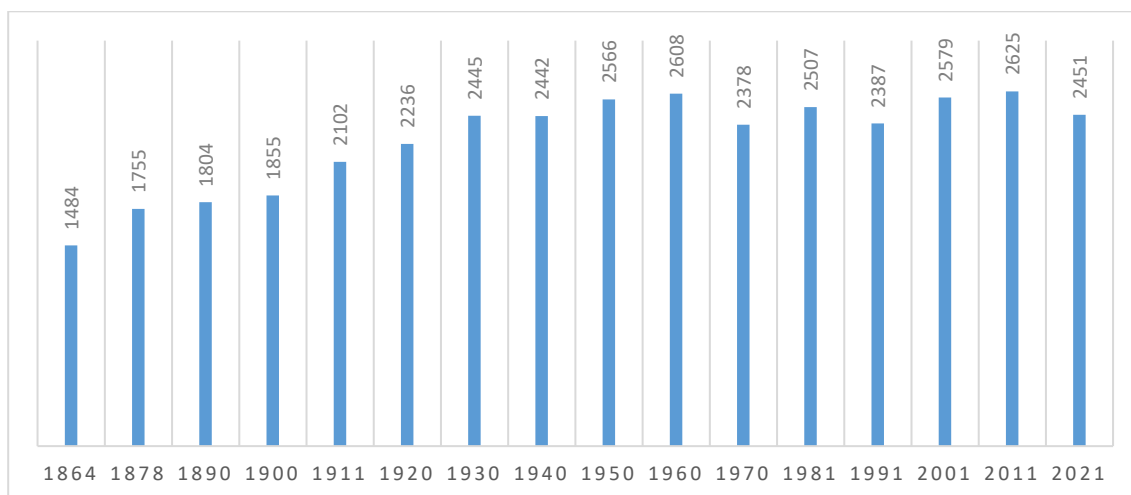


Gráfico 1. Evolução da população residente na freguesia de Ançã, de 1864 a 2021

4.2.3. Estrutura urbana

O aglomerado de Ançã apresenta uma estrutura radial, que leva à existência de um centro de atividade, importante gerador de vivência, convívio, encontro e lazer.

Apresenta ainda características comuns com aglomerados de estrutura linear, no sentido em que a EN 234-1 foi o eixo de desenvolvimento da Vila e é onde se localizam a maior parte das atividades existentes. No entanto, a construção da circular (desvio da EN 234-1) criou uma barreira ao crescimento natural do aglomerado, tendo condicionado a sua expansão a norte.

Outro elemento, este com consequências já bem visíveis na expansão do núcleo urbano é a Ribeira de Ançã. Situada a oeste do aglomerado foi ao longo dos tempos condicionante de todo o desenvolvimento, funcionando como elemento de contenção ao crescimento urbano, dirigindo toda a grande expansão urbana para Este e ao longo da sua margem direita.

O aglomerado da Granja, localizado topograficamente num local elevado e com uma vista privilegiada para o vale da Ribeira de Ançã, também se caracteriza por um núcleo primitivo, constituído por um entrelaçado de ruas estreitas ladeados por uma malha densa de construções maioritariamente em banda, com necessidades de intervenção.

Na ARU de Ançã, a malha rodoviária urbana é particularmente densa, com ruas muitas vezes estreitas ou de percurso sinuoso e, na maioria dos 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. No entanto, e como é característica deste tipo de estrutura, o centro torna-se num ponto de conflito em termos de congestionamento viário.

Embora Ançã tenha um núcleo central consolidado com frentes urbanas coesas, que apresentam homogeneidade de escala e que, muitas vezes, formam unidades arquitetónicas e estéticas de interesse, é nesta malha que surgem também espaços públicos resultantes da relação entre os edifícios. As construções mais recentes, e por isso mais afastadas do centro, aparecem como frentes desconexas e irregulares resultantes de um crescimento linear sobre os caminhos e estradas de ligação ao centro do aglomerado.

Ançã é um aglomerado residencial, englobando uma mancha de utilização diversificada, onde coexistem zonas habitacionais com áreas agrícolas (sobretudo na área de logradouros, na zona ribeirinha) e equipamentos.

As atividades do sector terciário têm um peso relevante no quadro socioeconómico do aglomerado, localizando-se no centro do aglomerado de Ançã e ao longo do antigo troço da EN 234-1.

A atividade comercial apresenta um desenvolvimento espacial idêntico ao sector do terciário, encontrando-se concentrada a maioria das unidades comerciais no centro de Ançã e no centro da Granja, embora neste último com uma representação menos expressiva. Um outro eixo com alguma importância neste sector é o troço da EN 234-1 que liga a Granja a Ançã onde a restauração representa a atividade comercial dominante.

As vias existentes na área de intervenção caracterizam-se como vias de distribuição local ou de acesso local. As primeiras têm como função a organização e deslocação no interior dos aglomerados, e a de entrada e saída destes para lugares próximos. As segundas são vias cujo único objetivo é o de aceder a um lugar específico ou fazer uma determinada ligação.

De uma maneira geral, as vias apresentam um estado razoável de conservação. As vias são estreitas e o peão é constantemente negligenciado pela ausência de bermas ou passeios. Apresentam-se ainda, descaracterizadas, principalmente no centro, onde, muitas vezes, o pavimento foi coberto por asfalto perdendo, assim, o seu carácter original.

No que se refere ao estacionamento, o aglomerado da Ançã apresenta bastantes deficiências. Para além de serem escassos os locais para o efeito, este faz-se, um pouco por toda a área em estudo, de forma desordenada. Este é um dos aspetos que mais descaracteriza a imagem urbana de um lugar, como tal, torna-se primordial dotar a área de espaços próprios para o efeito, integrados de forma a proporcionar uma leitura correta do espaço.

No que respeita aos Espaços Verdes, o aglomerado de Ançã apresenta grandes carências, sendo poucos os locais públicos de encontro e lazer e inexistentes os espaços verdes. O único espaço público que reúne algumas destas características é o largo da Igreja Paroquial. Este local, ligeiramente elevado, goza de um panorama excecional sobre o vale da Ribeira de Ançã, encontrando-se, no entanto, subaproveitado se atendermos às potencialidades que apresenta. Como tal, importa dotar Ançã de espaços dignos de convívio, encontro e referência e de uma Estrutura Verde Urbana sólida e abrangente.

4.2.4. Análise do edificado

O principal uso do edificado é a habitação, predominando a habitação unifamiliar em banda, no centro do aglomerado, e isolada, à medida que nos afastamos deste. Predominam os edifícios de 2 pisos.

As recentes construções e a degradação de muitas das antigas edificações (de referir o facto de se verificar um elevado número de edifícios em estado de ruína na área central) e que tendem a acentuar a descaracterização deste aglomerado.



Figura 5. Áreas agrícolas em zonas urbanas



Figura 6. Rua comercial do centro de Ançã



Figura 7. Rua no centro de Ançã

Os usos de comércio e serviços associam-se frequentemente ao uso habitacional, localizando-se normalmente no piso térreo das edificações e no centro do aglomerado.

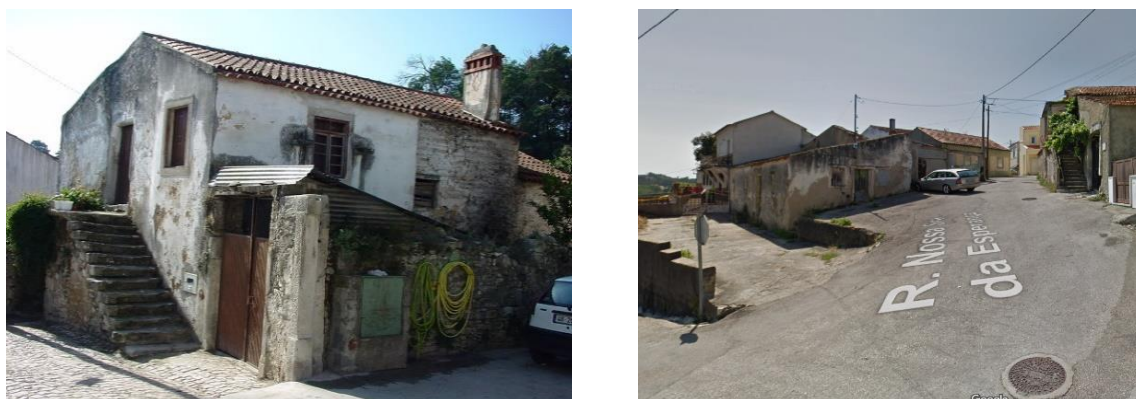


Figura 8. Imóveis e espaços adjacentes degradados de Ançã e da Granja

A existência de frentes urbanas com qualidade arquitetónica, traduzem-se numa leitura harmoniosa do espaço em termos estéticos e de escala do edificado, cujo espaço exterior adjacente se integra corretamente nesta articulação. No entanto, existem, igualmente, frentes com espaços intersticiais vazios ou com um fraco tratamento a nível de passeios e espaços adjacentes. As frentes urbanas qualificadas concentram-se em maior número no núcleo histórico da Ançã, perdendo esse carácter à medida que nos afastamos dele.

A freguesia contava nos últimos dados estatísticos (2021) com 1368 edifícios, dos quais cerca de 68% foram construídos antes de 1991.

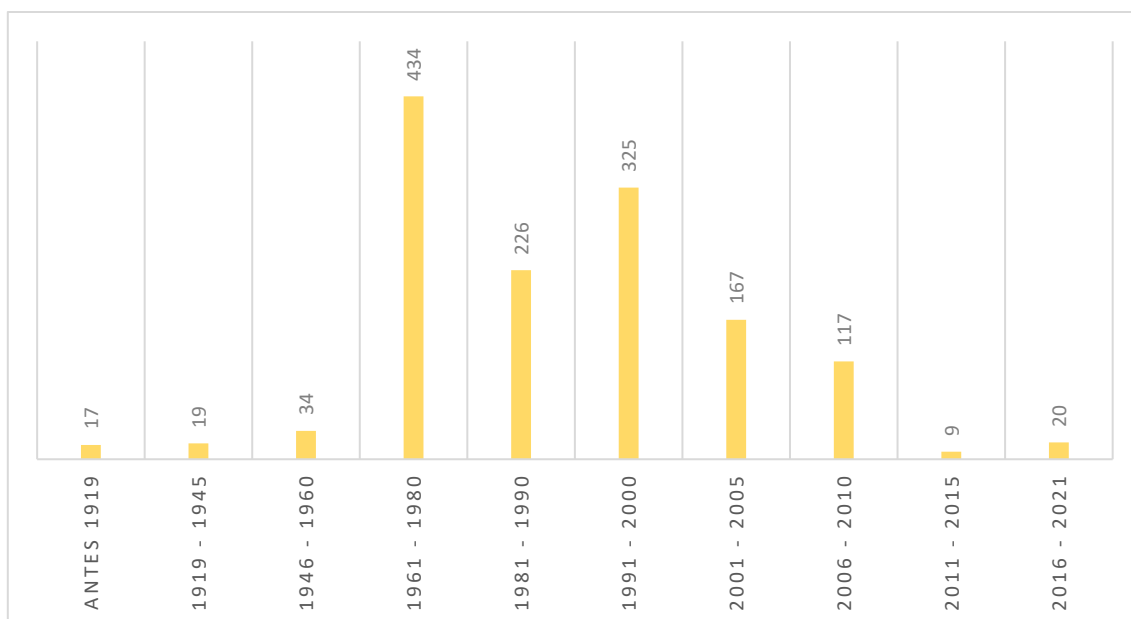


Gráfico 2. Edifícios construídos, por época, na freguesia de Ançã

Fonte: INE, Censos de 2021

Embora se verifique, na ARU, uma qualidade arquitetónica do parque edificado acima da média, associado uma elevada sensibilidade da sua população para a preservação do mesmo, verifica-se a existência de alguns exemplares de imóveis degradados e com necessidade de intervenção (126 edifícios), bem como do espaço público envolvente.

4.2.5. Património

Quando se percorrem as ruas de Ançã, verifica-se a existência de construções seculares de cariz civil e religioso. Muitos destes imóveis sofreram ao longo da sua existência reformas e / ou modificações. Casos há em que as obras levadas a cabo foram efetuadas com esmero e com o rigor que a História exige, chegando estes edifícios ao presente, de forma digna e autêntica. Outros, infelizmente, viram os traços que mais os caracterizavam modificados ou destruídos e surgem hoje apenas como imóveis antigos, pouco genuínos e consequentemente com pouco valor arquitetónico.

Na sua passagem pela História, o Homem intervém, necessariamente, em muitos aspetos que lhe dizem respeito. Fá-lo a todos os níveis, pelo que a construção do tecido urbano não foge à regra. Qualquer intervenção feita pelo Homem na sua aldeia, vila ou cidade deve, antes de mais, enobrecer o “rosto” de qualquer paisagem urbana e prolongar-se no tempo, ficar como marca da sensibilidade estética de uma época. Todas as intervenções empreendidas pelo Homem, no seu património cultural ou arquitetónico, que vão contra o que é genuíno e autêntico destroem o precioso legado deixado pelas gerações passadas e criam falsos modelos que, por não serem autênticos, se encontram “desencaixados” das realidades de cada época.

Destacam-se o seguinte **património edificado**:

- **Igreja Paroquial da Ançã**: classificada como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 8/83, de 24 de janeiro, é uma igreja dedicada a Nossa Senhora do Ó ou da Expectação. Tem uma imponente frontaria que data de 1812, mas o portal que se conserva é mais antigo, do século XVII. No interior distinguem-se três naves separadas por arcadas com colunas da ordem dórica. No altar do camarim existe uma imagem da Senhora com o Menino, gótica do século XV, e nos intercolúnios um S. Paulo e um S. Pedro quinhentistas. É ainda de referir o trabalho em pedra lavrada das capelas colaterais, obras dos séculos XVI, XVII e XVIII.
- **Pelourinho de Ançã**: localiza-se no Largo de Pelourinho, no centro histórico da vila, e foi classificado como Imóvel de interesse público pelo Decreto-lei de 11 de outubro de 1933. O Pelourinho de Ançã tem aspeto setecentista, mas a configuração atual remonta ao século XIX, época em que foi restaurado devido a um estado avançado de deterioração. O pelourinho é composto por uma base quadrada com dois degraus e uma coluna em que a metade inferior é quadrada e rustica e a superior é cilíndrica. O topo do pelourinho apresenta um capitel arredondado com motivos fitomórfico.

Capela de S. Bento: ergue-se no cimo de um outeiro, do lado oposto à Várzea, denominado Peixeira, por onde corre a Ribeira de Ançã. Do cimo do outeiro desfruta-se de uma bela paisagem sobre Ançã. A Capela de S. Bento é uma capela votiva, com vasto alpendre abrigando a sua entrada principal e é inteiramente abobadada em caixotões de



Figura 9. Igreja Paroquial de Ançã



Figura 10. Pelourinho de Ançã



Figura 11. Capela de S. Bento



Figura 12. Palácio dos Donatários

cantaria, tanto na nave, como na abside e na sacristia. É a mais importante das capelas de Ançã, onde se fazem as maiores romarias – S. Bento e S. Tomé.

A capela foi construída no final do século XVI, mais precisamente no ano de 1599, como reza a inscrição que encima a sua porta principal. O retábulo é de dois corpos e bancada, vendo-se no alto S. Bento. S. Gregório, S. Bernardo, S. Tiago, uma Abadessa, Santa Apolónia, Santo Amaro, S. Roque e Santa Águeda. Na sacristia há um retábulo de pedra, com figuras do Calvário do século XVI.

- Existem ainda na ARU, na Vila de Ançã, a Capela da Nossa Senhora das Mercês, a Capela de S. Sebastião, a Capela do Espírito Santo, a Capela do Senhor da Fonte e o Cruzeiro do Senhor Cristo, e no aglomerado da Granja sobre um pequeno morro, ergue-se a Capela de Nossa Senhora da Esperança (obra simples, com alpendre de pilares quadrados nos três lados, do século XVI conforme a seguinte inscrição: ESTA IRMIDA MANDOU FAZER P. BRAZ | POR SUA DEVACAM, 1578.
- **Palácio dos Donatários:** localizado junto ao Pelourinho, este imóvel seiscentista de planta regular pertenceu a D. Álvaro Pires de Castro, 1.º Marquês de Cascais e Senhor da Vila de Ançã. Viveu na sua residência durante os seus últimos sete anos de vida, falecendo a 11 de julho de 1812.

O alçado principal, virado para o Terreiro de Paço, exhibe magníficas janelas de avental, em pedra da região, típicas da arquitetura popular dos séculos XVII e XVIII.

- **Fonte de Ançã:** fonte pública, com um volumoso caudal superior a 20.000 litros por minuto. É um espetáculo raro não só o caudal que ali brota com tanta abundância, mas também o realce arquitetónico do alpendre abobadado que a cobre, assente por três arcos em pilares rusticados e, na parede a que se adoca, sobre a qual brota a maior quantidade de água e onde figura o brasão de armas dos Castros de seis arruelas pertencentes ao Marquês de Cascais. O recinto onde a fonte se situa é lajeada, tem a forma quadrangular, fica em nível inferior à rua, à qual se liga por uma larga escadaria de pedra.



Figura 13. Fonte de Ançã

Junto dos muros que rodeiam este recinto, existem bancadas capeadas de pedra, que serviam de poiais aos cântaros de vinte litros e aos canecos de madeira.

- **Imóveis Seiscentistas:** conjunto de edifícios notáveis seiscentista e setecentistas, com Brasão de Armas e que importa preservar, enaltecendo o valor histórico-cultural que os sustenta, como o exemplar que foi, outrora, o Solar dos Neiva, sendo um dos mais imponentes de Ançã, entre outros.

Imóvel do Século XIX. Na sua frontaria sobressai o Brasão de Armas dos Bandeira de Neiva, esculpido com mestria, em pedra da região.

Aquele edifício, bem como outros na ARU, apresenta inúmeros pormenores notáveis de construção, tais como cantarias trabalhadas, caixilharias de bandeira com vitrais, cunhais de pedra com frisos que terminam em cornija. É ainda de realçar o magnífico portal em madeira que sobressai na sua entrada principal. Esta propriedade privada é a mais imponente e mais representativa da fidalguia ançanense.



Figura 14. Solar dos Neiva e outros imóveis de interesse

Do **património natural e paisagístico** desta ARU e da freguesia destacam-se:

- **Vala de Ançã:** permite valorizar todo um aglomerado com este recurso endógeno encaixado por entre logradouros e que confere uma fertilidade acrescida àquela zona. De extrema importância para as suas gentes, ainda não há muitos anos era ao longo do seu percurso que as lavadeiras tratavam as roupas volumosas das suas senhoras, muitas da cidade de Coimbra.

A vala é ainda valorizada pela construção de uma piscina natural, alimentada com o caudal da fonte de Ançã e que dinamiza o lugar durante a época de verão. Aqui foram ainda recuperadas uma série de construções de calcário em ruína, antigos moinhos e que valorizaram este espaço com a criação de um café concerto envolto em áreas ajardinadas aprazíveis. Pretende-se no âmbito desta ARU, requalificar toda esta Zona Ribeirinha, promovendo a preservação dos elementos paisagísticos, enquadrada com os valores arquitetónicos e patrimoniais, potenciando a atratividade da imagem urbana local.



Figura 15. Vala de Ançã – piscina natural

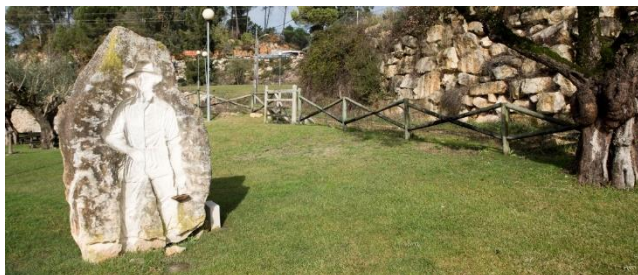


Figura 16. Pedra de Ançã – Estátua de homenagem ao canteiro que trabalhava a pedra

- **Pedra de Ançã:** pedra calcária de cor clara, entre o amarelado e o branco-azulado, de textura oolítica, sem veios, muito macia, originária da região de Ançã.

A estrutura compacta e muito fina do calcário de Ançã facilita o corte da rocha, trabalhos a pingo e aperfeiçoamento a ponteiro e cinzel, características que levaram, desde a romanização do atual território português, à sua utilização em larga escala para arquitetura e escultura. A sua utilização em escultura ganhou grande expansão a partir do século XV e as obras realizadas com aquela pedra espalham-se por Portugal, grande parte de Espanha e por vários países da Europa. Constitui assim património com potencial para a promoção do concelho e da região, atendendo ao contributo que a exploração da pedra calcária teve na economia local e na moldura da paisagem rural das freguesias de Ançã e Portunhos/Outil.

A importância deste recurso levou à criação do Museu da Pedra de Cantanhede em 2001, com o objetivo de refletir a riqueza do património da Pedra de Ançã que foi a matéria prima por excelência da escultura e da arquitetura renascentista em Portugal.

Além do património arquitetónico e paisagístico, Ançã tem também um rico **património cultural imaterial**:

- **Bolo de Ançã:** a sua origem perde-se no tempo. Sabe-se apenas que o segredo foi transmitido de geração em geração, mantendo-se a fórmula baseada em ingredientes vulgares e a exigência de ser amassado à mão e cozido em forno a lenha, fatores indispensáveis para garantir a sua qualidade. A inscrição do Bolo de Ançã como Património Cultural Imaterial em Portugal, a criação de uma Associação de Boleiros, a nomeação para as “7 Maravilhas Doces de Portugal”, a certificação do Bolo numa tipologia que permitirá a certificação, fiscalização e atribuição do selo identitário do produto e a criação de uma imagem corporativa e selo de garantia, torna-se fundamental para proteger o Bolo de



Figura 17. Bolo de Ançã

Ançã das várias imitações existentes defender a qualidade de um produto com características muito identitárias de um território.

4.2.6. Ordenamento

A ARU enquadra a totalidade da área classificada na Planta de Ordenamento do PDM como área “Urbana central” e ainda a área adjacente a este espaço integrada em “Espaço Residencial de nível 2”. 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 (...)*”

Existe ainda, com incidência na ARU, o instrumento de gestão territorial (IGT) de hierarquia inferior: o Plano de Urbanização (PU) de Ançã, contendo diretrizes de âmbito estratégico também orientadas para a política municipal de reabilitação urbana da centralidade urbana da Vila de Ançã.

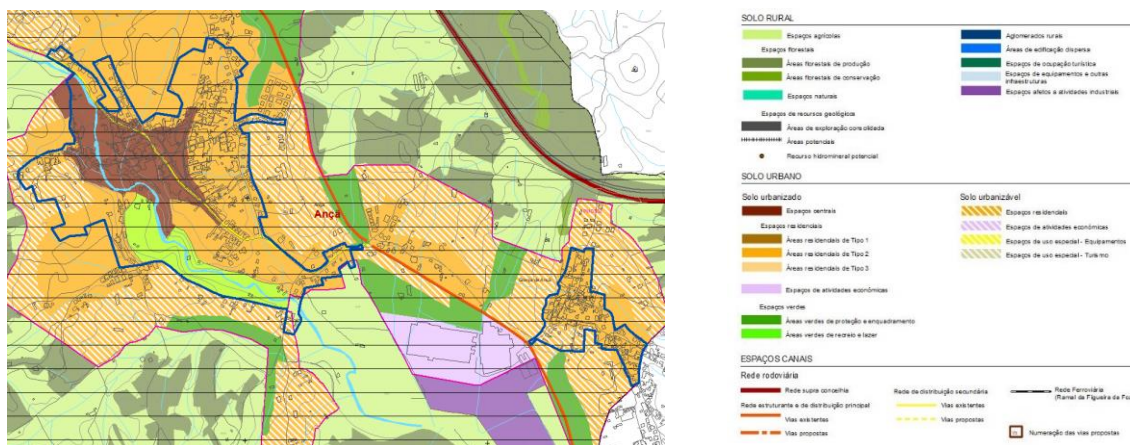


Figura 18. Extrato da Carta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo, sem escala

Tendo em consideração os objetivos de intervenção desta ARU, bem como todos os elementos que constituem o espaço urbano, incluindo a função agrícola dos logradouros associados à Ribeira de Ançã, a presente área de reabilitação urbana enquadra, ainda, uma área de “Espaços Agrícolas” no Solo Rural, de acordo com a classificação da Planta de Ordenamento do PDM. De referir que, esta área se encontra incluída nos “Solos afetos à Estrutura Ecológica” na categoria de “Verde de Recreio e Lazer” de acordo com a classificação da Planta de Zonamento do PU de Ançã, evidenciando a mais valia deste espaço na capacidade de criação de um corredor verde urbano devidamente requalificado e onde seja possível enquadrar e maximizar todas as funcionalidades que este espaço pode oferecer.



Figura 19. Extrato da Carta de Zonamento do PU de Ançã, sem escala

4.3. Objetivos estratégicos

A reabilitação urbana da centralidade da Vila de Ançã e Granja de Ançã é objetivo assumido da política municipal, desde há largos anos, com o estudo elaborado para a intenção do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Ançã, que embora não tendo sido aprovado, transpôs para o Plano de Urbanização de Ançã as orientações para a preservação deste centro histórico.

Verificou-se uma preocupação naquele instrumento, em orientar para a preservação do edificado com valor arquitetónico e para a definição de estratégias para nortear a execução e realização de projetos no domínio da requalificação urbana da área, procurando a valorização dos espaços urbanos, através da intervenção:

- no espaço público – infraestruturas e equipamentos, como o caso da reabilitação da rua Dr. Jaime Cortesão e de parte da Zona Ribeirinha, junto à piscina natural;
- no edificado – através da criação de condições que motivem a sua recuperação e reabilitação de edifícios.

Com a definição da presente área de reabilitação urbana pretende-se dar continuidade ao trabalho já iniciado e reabilitar o edificado, as infraestruturas, os equipamentos e espaços públicos, pois no seu conjunto são estes elementos e a sua relação entre si que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e melhoria das condições e qualidade de vida dos seus habitantes, bem como a contribuição para uma imagem urbana de qualidade, capaz de gerar sinergias que promovam a atratividade turística da área e do concelho.

Resultante da análise e diagnóstico deste território definiu-se as debilidades que traçam as estratégias de ordenamento e desenvolvimento para aquele aglomerado, a traduzir no presente instrumento de desenvolvimento urbano:

DEBILIDADES	OBJETIVOS
Estrutura Viária	
- falta de hierarquia na rede viária existente - falta de uma estrutura coerente - situação de congestionamento na via principal - falta de locais apropriados para estacionamento - falta de hierarquia funcional da rede viária, com especial negligência à função pedestre	- hierarquização da rede viária - redefinição do sistema viário com a criação de espaços adequados aos vários tipos de uso (pedonal/automóvel/estadia/estacionamento) - valorização a nível estético e visual das vias - requalificar os principais arruamentos, com a definição funcional dos mesmos
Estrutura urbana	
- congestionamento do centro - falta de articulação do centro com as zonas de expansão - inexistência de espaços verdes públicos - carência de espaços públicos - tendência para uma dispersão desarticulada	- ligação das diferentes unidades morfológicas entre si, através do estabelecimento de uma estrutura globalizante e hierarquizada - sedimentação e qualificação de frentes urbanas - requalificação dos espaços públicos
Edificado	
- má conservação do edificado - estado devoluto de muitos edifícios - descaracterização das zonas de expansão	- conservação dos edifícios de qualidade - reformulação da área envolvente ao património, a nível do desenho urbano - reutilização e revitalização do interior dos quarteirões - reforço da política de reabilitação do tecido urbano degradado
Estrutura verde	
- grande carência de espaços verdes - falta de uma estrutura verde urbana sólida e abrangente	- criação de um corredor verde urbano, apostando na requalificação da Zona Ribeirinha - manutenção de espaços ecologicamente sensíveis

|- dotar o aglomerado de espaços verdes públicos

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ançã tem como **objetivos estratégicos**:

- Reforçar a política de reabilitação e requalificação do edificado, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética;
- Melhorar a qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Integrar todas as situações em que se justifique intervenções de requalificação do espaço público (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e respetiva melhoria das infraestruturas associadas;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- Reforçar a centralidade urbana de Ançã e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Maximizar as oportunidades de financiamento dos projetos públicos.

5. ARU de Febres



Figura 20. Delimitação da ARU de Febres (190 ha)

5.1. Localização e enquadramento

Febres é uma vila e freguesia do concelho de Cantanhede, localizada a sudeste deste território, situando-se a aproximadamente 5 km a nordeste da Cidade de Cantanhede. Com 22,94 km² de área e 3 352 habitantes (2021), tem uma densidade populacional de 132,35 hab/km².

Implantada em posição central na metade norte do território concelhio, esta é mais uma freguesia que resultou do desmembramento a partir do extenso território que compunha a vizinha Covões, a qual lhe vai traçando os limites geográficos.

Nas restantes confrontações, a freguesia de Febres faz fronteira com a União das freguesias de Vilamar e Corticeiro de Cima (a poente), S. Caetano (a sudoeste), União das Freguesias de Cantanhede e Pocariça (a sul e

sudeste) e com a União das Freguesias de Covões e Camarneira (a nascente). Confronta, ainda, numa pequena área limítrofe do flanco noroeste, com o concelho de Vagos.

Para além da povoação principal de Febres, integram a freguesia mais 14 lugares, muito próximos uns dos outros, mas que preenchem uma vasta área geográfica: Arrancada, Balsas, Barracão, Cabeços, Carrizes, Chorosa, Corgos, Fontinha, Forno Branco, Lagoas, Pedreira, Sanguinheira, Serredade e Sobreirinho.

Caracteriza-se por ser um aglomerado de povoamento linear com o desenvolvimento da estrutura urbana ao longo dos principais arruamentos maioritariamente de ligação entre os lugares da freguesia, traduzindo-se num continuum edificado onde não se distinguem os limites dos lugares.

A **área de reabilitação urbana de Febres, com uma dimensão de 190 ha**, engloba o núcleo central do aglomerado, bem como os arruamentos que confluem com o mesmo, no entanto e tratando-se de um continuum edificado a delimitação a ARU engloba toda essa característica comum, optando-se ainda, e de acordo com os objetivos específicos para esta ARU, por incluir as lagoas que predominam a nascente deste aglomerado. Pretende-se promover a sua recuperação e dinamização ambiental e económico/cultural para projetar este *ex-libris* natural e local no contexto turístico regional.

Esta delimitação engloba as edificações com necessidade de reabilitação ao longo daquele povoamento linear, bem como as infraestruturas e equipamentos que se pretendem requalificar e valorizar naquele aglomerado, designadamente o Largo Central, o Mercado, as Lagoas e sua envolvente, entre outras infraestruturas e equipamentos que possam vir a ser enquadradas no âmbito e objetivos da Reabilitação Urbana.

A ARU enquadra parte das áreas geográficas dos lugares de Febres, Fontinha, Cabeço, Sobreirinho, Lagoas e Pedreira, de acordo com a Base Geográfica de Referência de Informação de 2021 (BGRI2021) do INE.

Localiza-se na zona da Gândara, verificando-se nesta área de reabilitação urbana alguns exemplares da Casa Gandaresa.

5.2. Caraterização

5.2.1. Enquadramento histórico

Febres foi constituída através do desmembramento da freguesia de Covões em 1791, da qual recebeu alguns lugares, Febres e Boeiro. Esta parte territorial do Reino de Portugal era de natureza pantanosa e insalubre, chamada de gândara, abarcando diversas pequenas lagoas ainda hoje subsistentes. Por causa desta situação ter-lhe-á valido a designação toponímica, relativa às repercussões de sezões ou “febres” de paludismo (malária), contra as quais se invocaria um culto à Mãe de Deus sobre a invocação de Nossa Senhora “das Febres”.

Antes da criação desta freguesia, a povoação onde se encontrava a capela da dita padroeira chamava-se Boeiro, e onde este pequeno templo acabaria por fixar-se como motivo de culto regional. Também nesse topónimo de “Boeiro” se revela a insalubridade manifestada outrora por esta parcela de território. Na zona meridional de Febres ficam as chamadas Lagoas Dianteiras, a testemunhar essa realidade geográfica, de decisivo papel na evolução histórica da freguesia.

A freguesia de Febres foi criada em 1791, de acordo com um testemunho escrito na época, designado por Auto de Desmembração, publicado posteriormente num estudo monográfico comemorativo do segundo centenário da existência da freguesia, com textos de vários autores.

Na publicação já referida, Carlos Simões Cruz, um dos autores da obra, refere que “o primitivo lugar do Boeiro, cuja primeira referenda que compulsámos data de 1683, estendia-se para nascente do atual centro e tratava-se de um povoado de relativa importância, embora fosse mais pequeno que, por exemplo, Balsas, Corticeiro de Baixo, Camarneira ou Covões”.

Febres, que viria a assumir um papel importante no centro de todos estes lugares, já que é ali que se começa a concentrar a população para a feira semanal, em que o comércio assume papel de relevo, ou ainda para o culto



Figura 21. Heráldica da freguesia de Febres

na igreja, erguiam-se alguns importantes exemplares de solarenga arquitetura, edifícios de certa imponência cuja traça evidenciaria feições estruturais de épocas setecentista e oitocentista.

É importante mencionar a existência nesta freguesia da arte da ourivesaria. "*O Marialva*", boletim Informativo de Cantanhede de 1963, referia que "Nasceram nesta freguesia e dali partiram para a sua peregrinação os célebres malas-verdes (ourives ambulantes), que, mais tarde, dariam origem às orgulhosas ourivesarias de hoje, espalhadas por todo o país, África e até Brasil e que, até hoje, não são só o orgulho da freguesia, mas sim do concelho de Cantanhede e dos concelhos vizinhos, Mira e Anadia."

A atividade comercial dos ourives ambulantes remonta às primeiras décadas do século XX, em que, de bicicleta e com as características malas verdes, os ourives percorriam todo o território nacional, tendo-se fixado ao longo dos anos em diversas cidades e vilas do País.

Existe na vila um monumento de homenagem a esta atividade e às suas gentes - o Monumento ao Ourives Ambulante - obra realista que reproduz fielmente uma figura muito característica oriunda da zona Noroeste do concelho e que projeta esta terra como "Febres - Terra de Ouro".

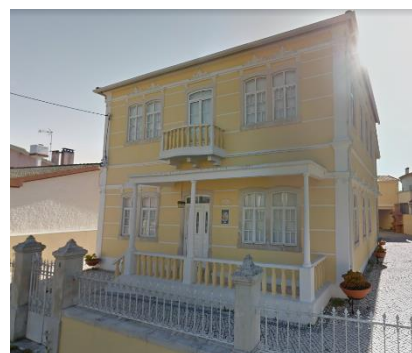


Figura 22. Exemplar de edificado com caraterísticas singulares

5.2.1. Análise demográfica

A população da freguesia de Febres verificou uma evolução positiva até à década de 60 do século XX, no entanto devido ao êxodo rural e à emigração, após daquela década foi notório um decréscimo populacional e uma acentuada desaceleração no desenvolvimento de Febres, contrariando a tendência até ali registada.

A partir desta década a evolução da população seguiu a tendência de diminuição registada quer no concelho, quer nacional, ainda que na década de oitenta, a Freguesia de Febres não tenha acompanhado a tipologia de crescimento verificada ao nível do concelho.

Tabela 4. População da freguesia de Febres

1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
3 504	3 715	4 164	3 997	4 402	4 407	4 573	5 359	5 887	6 219	5 975	5 463	3 159	3 594	3 352	3 036

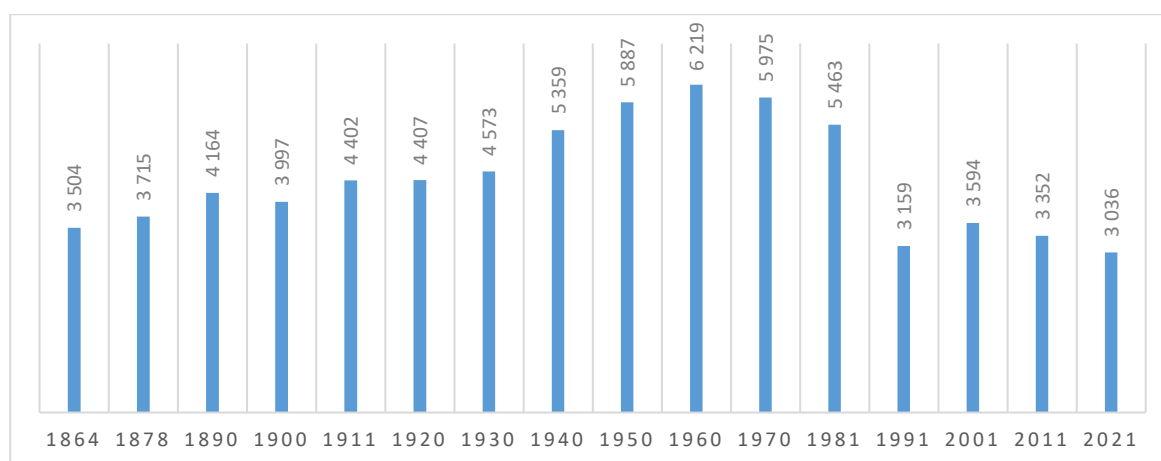


Gráfico 3. Evolução da população residente na freguesia de Febres, de 1864 a 2021

Em termos da dinâmica de crescimento populacional verifica-se que, após umas décadas de alguma perda populacional (1960-1991), existe agora uma clara tendência para a estabilização da população a partir dos anos noventa, tendo nessa década verificado um aumento significativo até relativamente à média do concelho. A última década censitária verificou uma tendência decrescente similar à do concelho, com uma perda populacional de 316 indivíduos. Em 2021, a freguesia tinha 3.036 habitantes.

5.2.1. Estrutura urbana

No que diz respeito à distribuição geográfica da população, verifica-se a tendência para a concentração do povoamento ao longo dos principais eixos de circulação local, resultado de vários momentos de crescimento com diferentes características morfológicas. Podemos considerar estamos perante um aglomerado nuclear que congrega morfotipologias mistas, com trechos urbanos lineares, mais ou menos fragmentados, e com maior ou menor densidade, mas com estreita relação com uma centralidade definida e hierarquicamente superior.

A partir de um pequeno núcleo, verificou-se a progressiva ocupação de terrenos marginais às vias de comunicação. Assim, a “mancha urbana” de Febres acabou por englobar lugares limítrofes como sejam os casos de Arrancada, Lagoas, Pedreira, Fontinha e Cabeços.

A ocupação urbana na ARU de Febres segue, regra geral, um modelo linear, articulada em torno das principais vias estruturantes que atravessam o aglomerado e ligam a EN 234 à EN334 e ao concelho vizinho de Vagos, bem como a área envolvente ao núcleo primitivo até à área das lagoas, a englobar nesta ARU para efeitos de valorização ambiental.

Constata-se em alguns pontos do aglomerado mais afastados do centro, uma ocupação com características lineares, por vezes dispersas, tendo presente quarteirões orgânicos com parcelas agrícolas existentes junto às construções as quais se localizam ao longo das principais vias.

A área central do aglomerado desenvolve-se em torno de uma praça – Praça Florindo José Frota, na qual se insere um jardim, um parque infantil, espaços de estadia, um wc público e uma estátua dedicada ao ourives ambulante, tão característico deste aglomerado.

Em torno deste espaço público destaca-se a Igreja Matriz da N.ª Sr.ª das Febres, a Junta de Freguesia de Febres, a farmácia, o posto de correios, a Casa Museu Carlos de Oliveira, instituições bancárias e outros edifícios comerciais e de serviços. Na sua proximidade localiza-se o Mercado de Febres, e a unidade de extensão de saúde.

Na zona das lagoas, localizou-se em tempos, uma área de lazer bastante apelativa considerado um *ex-libris* desta região, pelo que se pretende revitalizar de novo esta infraestrutura por forma, quer a reabilitar ambientalmente estas áreas, quer a promover um espaço de lazer com capacidade de criar e complementar outras sinergias de desenvolvimento turístico desta região.

Nesta freguesia existem, ainda que fora da área da ARU, dois equipamentos de grande importância e que contribuem para a dinamização socioeconómica desta zona, nomeadamente o Complexo Desportivo de Febres e a Escola EB23 Carlos de Oliveira.

A rede viária assume o papel de vias de distribuição local ou de acesso local. As primeiras têm como função a organização e deslocação no interior dos aglomerados, e a de entrada e saída destes para lugares próximos. As segundas são vias cujo único objetivo é o de aceder a um lugar específico ou fazer uma determinada ligação. No entanto, este aglomerado, e nomeadamente esta ARU, possui duas vias distribuidoras principais, uma no sentido sul-norte, que liga a EN234 à EN334, e outra no sentido poente-nascente que liga a EN234 à EN335.

De uma maneira geral, as vias apresentam um estado razoável de conservação. As vias são estreitas e o peão é habitualmente negligenciado pela ausência de bermas ou passeios, ainda que nos últimos tempos tenha havido um investimento nesta área, ao longo dos arruamentos adjacentes à área central do aglomerado.

No que se refere ao estacionamento, o aglomerado apresenta na sua área central algum cuidado e disponibilidade de lugares de estacionamento, no entanto, e sobretudo na via distribuidora sul-norte, que apresenta um perfil reduzido, o estacionamento e paragem de veículos torna-se bastante difícil, podendo colocar em risco a segurança dos que por ali circulam, quer a circulação automóvel, quer a pedonal.

5.2.2. Análise do edificado

O principal uso do edificado nesta freguesia é a habitação, predominante a habitação unifamiliar, sendo em banda, coletiva e com uso de comércio e serviços no centro do aglomerado, e isolada, à medida que nos afastamos deste. As habitações formalizam-se em edifícios de um e dois pisos, sendo os segundos os mais predominantes. Existem, ainda algumas construções de três pisos na área central do aglomerado urbano. As habitações do tipo coletivo são praticamente começam a despontar igualmente em torno desta área.

Em 2021, a freguesia de Febres possuía 1858 edifícios, dos quais cerca de 70% foram construídos antes de 1991. Tendo em conta a idade dos edifícios, a maioria tem características de menor eficiência energética, conforto térmico e acústico dos edifícios, e importa criar condições que permitam um fácil acesso à sua reabilitação, quer na ótica da sua manutenção, beneficiação, segurança estrutural, reforço antissísmico e adoção de certificação energética e acústica.

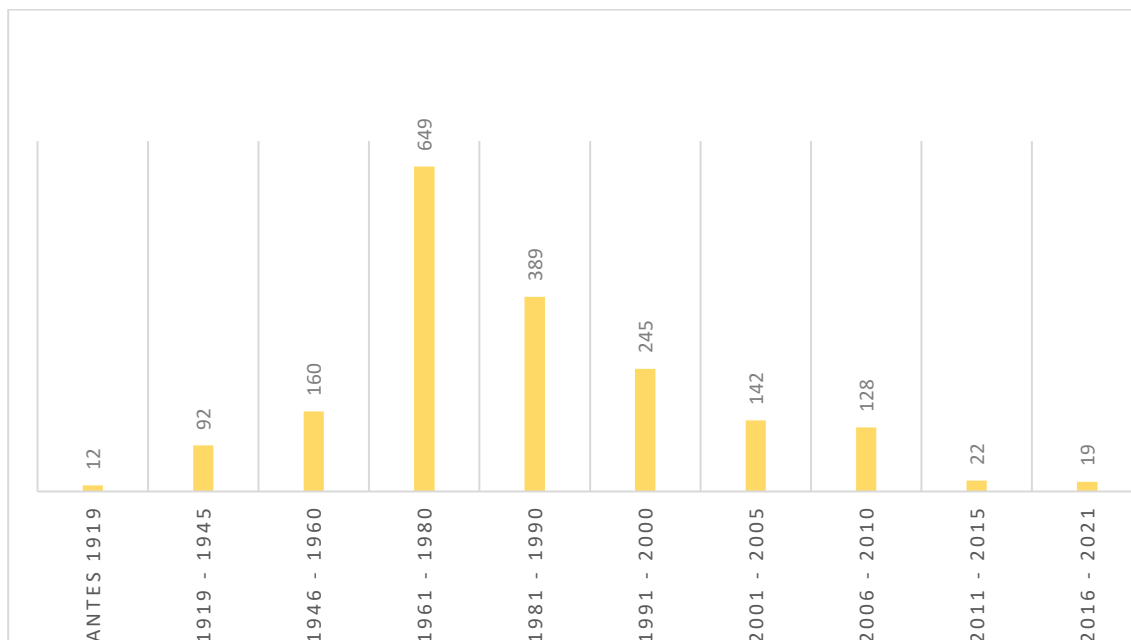


Gráfico 4. Edifícios, segundo a época de construção, na freguesia de Febres

Fonte: INE, Censos 2021

Verificava-se ainda a existência de 12 edifícios construídos antes de 1919, correspondente a 0,7% do total de edifícios. Estas construções possuem essencialmente características das construções típicas daquela região àquela época, nomeadamente a casa Gandaresa, com construção em adobe.

A casa Gandaresa mostra-nos uma base cultural forte, vinda de tempos antigos. Ela tem provavelmente origens árabes e romanas. A designação Casa Gandaresa, deve-se à forte disseminação destas casas com características arquitetónicas particulares, na região da Gândara, a partir dos séculos XVII, XVIII e XIX.



Figura 23. Exemplos de edifícios com características da “Casa Gandaresa”

Este património, que pode estar em risco, é o fulcro de um projeto coordenado cientificamente pela Universidade de Aveiro (UA) e envolvendo os municípios de Mira, Cantanhede e Vagos, com a criação de um projeto “Gândara TourSensations”, com o objetivo de dinamização do sector turístico da região, mas também de defesa do património, criando uma marca e uma rede de casas que dê fundamento à oferta turística.

5.2.3. Património

O aglomerado de Febres possui um património, edificado, natural, e ainda cultural, que o torna único.

Ao nível do património edificado destacam-se:

- **Igreja Paroquial e Matriz:** o templo paroquial primitivo, de estilo barroco, e possivelmente de finais do século XVIII, apresentava-se já algo arruinado por volta de 1950, acabando por ser demolido e em seu lugar erguida a atual igreja paroquial. É esta uma edificação de ampla volumetria, dotada de uma torre sineira adossada a um dos flancos. Ostentado na respetiva frontaria encontramos uma tripla sucessão de vãos em arco redondo, os quais abrem para uma pequena área vestibular onde, por sua vez, se rasga a porta principal do templo. No lado oposto da torre sineira encontramos uma grande coluna angular encimada com uma grande estátua de Nossa Senhora das Febres, esculpida de pedra de Ançã.

Para além deste templo principal da freguesia, deve ainda referir-se a existência de uma pequena Capela da Fontinha.

- **Monumento ao Ourives:** monumento escultórico, em bronze e de tamanho natural, ereto em praça pública no centro da vila. Representa um dos antigos ourives ambulantes, com sua bicicleta a pedal, numa homenagem a estes profissionais, outrora conhecidos por "malas verdes".
- Pelourinho reconstruído do extinto concelho da Arrancada;
- Monumento aos Descobrimentos;
- Lavadouro público;
- **Casa Gandaresa:** mostra-nos uma base cultural forte, vinda de tempos antigos, que tem provavelmente origens árabes e romanas.

A designação Casa Gandaresa, deve-se à forte disseminação destas casas com características arquitetónicas particulares, na região da Gândara, a partir dos séculos XVII, XVIII e XIX.

A casa é uma construção em L (tipo árabe) com pátio fechado à retaguarda. A fachada frontal é composta por um motivo típico de janela-porta-janela.

A sala tinha funções essencialmente cerimoniais (festas familiares, casamentos e, sobretudo a velada fúnebre). O quarto ou quartos de dormir situavam-se na ala da retaguarda, entre a sala e a cozinha, abrindo uma passagem com porta para a sala. As filhas da casa dormiam sempre em quartos mais resguardados.

Era frequente a existência de duas cozinhas. Na cozinha mais tosca ou cozinha de forno cozinhava-se as refeições e para os animais. Normalmente era nessa cozinha onde estavam as pessoas da casa e quando vinha gente de fora passava-se sempre para a cozinha melhor, que estava sempre mais arrumada.

As chaminés saíam fora do telhado e eram grandes e de forma oblongada. Os celeiros, além da sua função específica, por vezes serviam de sítio onde dormiam os rapazes, quando não havia quartos que chegassem para todos, também por vezes o celeiro térreo desempenhava as funções de adega.



Figura 24. Monumento ao Ourives

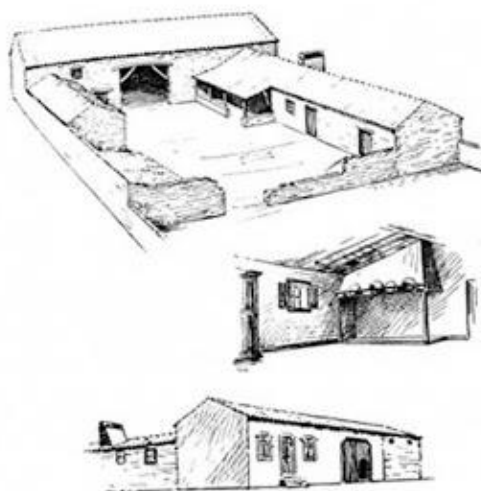


Figura 25. Esboço da Casa Gandaresa

- **Casa Carlos de Oliveira:** o património cultural deste aglomerado transporta-nos para uma personalidade de sobeja importância no mundo da literatura – o escritor Carlos de Oliveira, que nasceu em Belém do Pará, Brasil, a 10 de agosto de 1921, mas veio residir para a Camarneira e posteriormente para Febres aos dois anos, onde seu pai exerceu medicina. A juventude repartiu-a entre a Gândara e Coimbra, fixando posteriormente a sua residência em Lisboa, onde faleceu a 1 de julho de 1981.



Figura 26. Casa Carlos de Oliveira

Foi a Gândara que marcou a sua obra. As difíceis condições de vida das gentes gandraesas não foram alheias ao seu envolvimento na criação do movimento neorrealista. Mas a vivência das terras de “lagoas pantanosas, desolação, calcário, areia” também foi indissociável do Trabalho Poético que sujeita o seu lirismo à depuração numa rigorosa reescrita. A sua ficção, sem abdicar do realismo dialético na visão do mundo, adotou inovadoras técnicas de composição narrativa e acentuou a relação do Homem com a palavra.

A casa onde viveu foi recuperada e transformada em museu/casa de cultura. O equipamento cultural dedicado à vida e obra do escritor foi inaugurado em fevereiro de 2016, na sequência da reabilitação e adaptação do edifício onde o autor de *Uma Abelha na Chuva* viveu parte da infância. Sendo um espaço que acolhe a obra deste autor, disponibiliza ainda outras áreas onde é possível a realização de atividades de prossecução dos objetivos inerentes à função cultural que esteve na sua origem, como o coro infantojuvenil Pequenas Vozes de Febres que possui uma sala para desenvolvimento da sua ação cultural.

Criou-se assim, bem no centro da Vila de Febres, um espaço cultural de fruição pública orientado para as artes e para as letras, a partir da vida e obra de um dos mais proeminentes autores da segunda metade do século XX. No edifício funciona também o Espaço do Cidadão de Febres, cujos serviços estão aptos a resolver situações relacionadas com organismos como o Instituto da Segurança Social, a CGA – Caixa Geral de Aposentações, o CNP – Centro Nacional de Pensões, a ADSE Direta, o SEF – Serviços de Estrangeiros e Fronteiras, a ACT – Autoridade das Condições de Trabalho, o IMTT – Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestres e a DGC – Direção Geral do Consumidor, entre outros.

Do património natural desta região destacam-se as 3 lagoas a nascente do aglomerado, sendo a mais relevante:

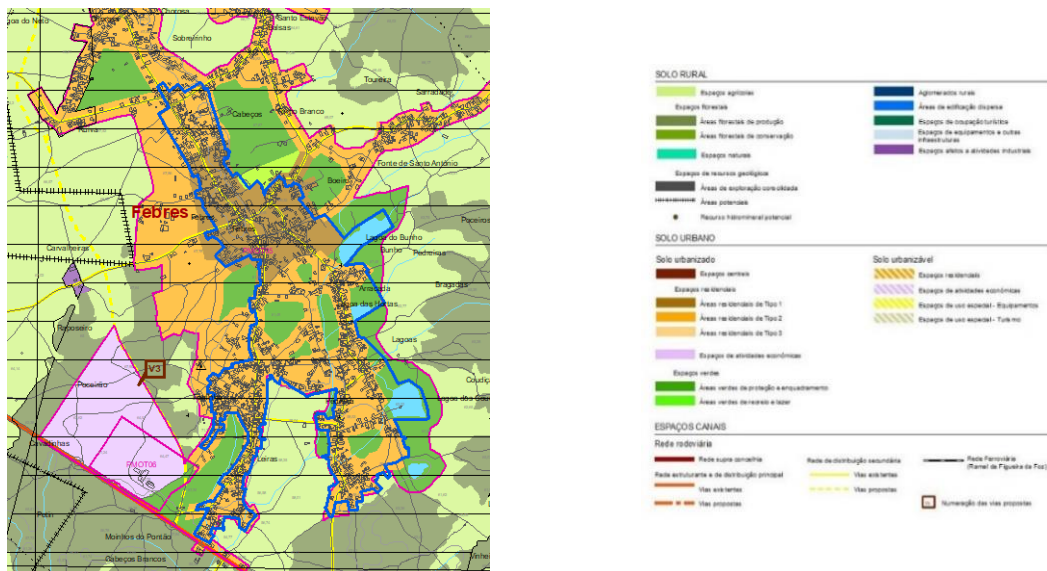
- **Lagoa dos Coadiçais:** com uma área de cerca de 3 hectares, este é um espaço natural enquadrado num meio rural agradável e com forte atratividade para a prática do lazer.

Das atividades a desenvolver nesta área, destacam-se a pesca, pequenos passeios em pequenas embarcações, com possibilidade para piqueniques no parque de merendas, bem como caminhadas pelo pequeno circuito de manutenção percorrendo a margem da lagoa.



Figura 27. Vista da Lagoa dos Coadiçais

A ARU enquadra a totalidade da área classificada na Planta de Ordenamento do PDM como área “Áreas Residenciais do tipo 1” e ainda a área adjacente a este espaço integrada em “Espaço Residencial de nível 2”. 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 (...)*”. A área das lagoas e o miolo interior de alguns quarteirões mais afastados da área central, inserem-se em Solo Urbano na categoria de “*Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento*”.



Existe ainda, com incidência na ARU, o instrumento de gestão territorial (IGT) de hierarquia inferior: o Plano de Urbanização (PU) de Febres, aprovado pelo Aviso n.º 28562/2008, de 28/11, alterado por adaptação pelo Aviso n.º 7788/2018, de 11/6. De acordo com este IGT a área da ARU abrange solos inseridos na categoria de Área Urbana a Completar de Densidade I, II e III. Abrange igualmente alguns Equipamentos de Utilização Coletiva e também solos afetos à Estrutura Ecológica Urbana na categoria de Área Verde de Proteção/Valorização da Paisagem. No interior dos quarteirões delimitados inserem-se solos afetos à Área Verde de Produção.

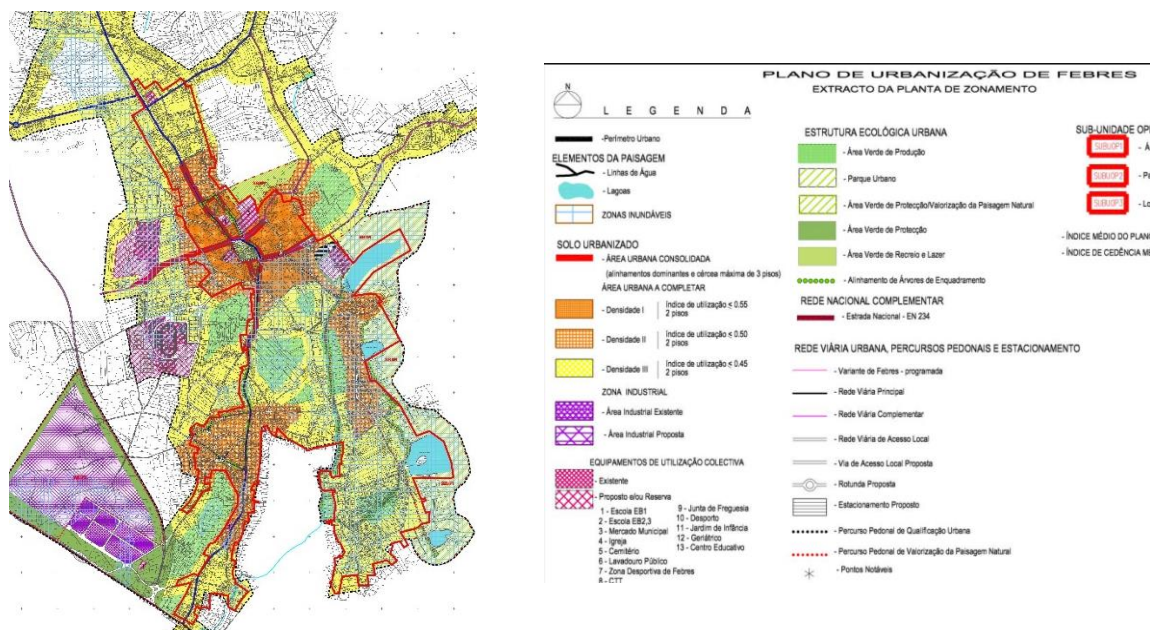


Figura 29. Extrato da Carta de Zonamento do PU de Febres, sem escala

5.3. Objetivos estratégicos

A **reabilitação urbana da centralidade urbana da Vila de Febres** é objetivo assumido da política municipal, pretendendo dotar este aglomerado de edificações com condições de habitabilidade e de conforto de acordo com as exigências do estilo de vida atual. Pretende-se ainda promover a preservação do património edificado característico desta zona, como a casa gandraesa, bem com do património natural desta região e que resultaram da origem heráldica – as Lagoas, promovendo a sua capacidade de atração e desenvolvimento turístico.

Com a definição da presente área de reabilitação urbana pretende-se como objetivo geral dar continuidade ao trabalho já iniciado e reabilitar o edificado, as infraestruturas, os equipamentos de utilização coletiva e espaços públicos, pois no seu conjunto são estes elementos e a sua relação entre si que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições e qualidade de vida dos seus habitantes.

Resultante da análise e diagnóstico deste território definiu-se as debilidades que traçam as estratégias de ordenamento e desenvolvimento deste aglomerado, a traduzir no presente instrumento de desenvolvimento urbano:

DEBILIDADES	OBJETIVOS
Estrutura Viária	
- falta de espaços de qualidade em alguns troços da rede viária existente - falta de hierarquia funcional da rede viária, com especial negligência à função pedestre fora da área mais central - falta de locais apropriados para estacionamento nas principais vias de atravessamento entre aglomerados	- hierarquização da rede viária - redefinição do sistema viário com a criação de espaços adequados aos vários tipos de uso (pedonal/automóvel/estadia/estacionamento) - valorização a nível estético e visual das vias - requalificar os principais arruamentos, com a definição funcional dos mesmos
Estrutura Urbana	
- congestionamento do centro - inexistência de espaços verdes públicos de qualidade - tendência para uma dispersão desarticulada	- ligação das diferentes unidades morfológicas entre si, através do estabelecimento de uma estrutura globalizante e hierarquizada - sedimentação e qualificação de frentes urbanas - requalificação dos espaços públicos
Edificado	
- má conservação do edificado, principalmente das casas gandraesas - estado devoluto de alguns edifícios	- conservação dos edifícios de qualidade patrimonial - reforço da política de reabilitação do tecido urbano degradado - Reforço da importância da reabilitação da Casa Gandraesa
Estrutura Verde	
- grande carência de espaços verdes de qualidade - falta de uma estrutura verde urbana sólida e abrangente	- Requalificação das lagoas e criação de um corredor verde urbano interlagunar a integrar nos espaços de equipamentos da freguesia - manutenção de espaços ecologicamente sensíveis - dotar o aglomerado de espaços verdes públicos com a requalificação da Praça Florindo José Frota

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Febres tem como **objetivos estratégicos**:

- Reforçar a política de reabilitação e requalificação, especialmente do património edificado;
- Melhor a qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;

- Reforçar a centralidade urbana de Febres e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Maximizar as oportunidades de financiamento de projetos públicos.

6. ARU da Tocha



Fig. 33 - Delimitação da ARU da Tocha (481 ha)

6.1. Localização e enquadramento

Tocha é uma vila e freguesia do concelho de Cantanhede, localizada a poente deste território, com 78,44 km² de área e 3.707 habitantes (2021) e com uma densidade populacional de 47,3hab/km².

Localiza-se no coração da gândara, sendo a maior freguesia do concelho e a que se situa mais a oeste. A freguesia da Tocha confina a norte com o concelho de Mira e a sul com a freguesia de Bom-Sucesso, do concelho da Figueira da Foz. A nascente faz fronteira com Arazede, do concelho de Montemor-o-Velho e a poente o Oceano Atlântico. A sua área estende-se pelos lugares de: Andrades, Barrins de Baixo e Barrins de Cima (tendo as suas origens no séc. XVII), Berlengas (sec. XVIII), Bracial, Cadaval, Caetanas e Caniceira (sec. XVII), Casal do João (séc. XVIII), Catarinões, Cochadas (Sec. XVI / XVII), Escoural, Fonte Martel, Fonte Quente (séc. XII /XIV), Inácios, Lagoa dos Bois, Morros, Pereirões, Povoeiras, Praia da Tocha, Queixada da Raposa de Baixo e Queixada da Raposa de Cima (séc. XVII) e Tocha (séc. XVII).

É nesta freguesia que se localiza a localidade da Praia da Tocha inicialmente uma aldeia piscatória, e atualmente um destino de veraneio distinguida com a Bandeira Azul e *Ex-libris* do concelho.

Esta vasta zona de praia, única do concelho, e as lagoas da Salgueira e dos Teixoeiros conferem-lhe um grande potencial turístico.

A área de reabilitação urbana da Tocha, com uma dimensão de 481 ha, engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado, e sendo um povoamento linear, engloba o *continuum* edificado que ramifica deste núcleo, bem como as infraestruturas e equipamentos que se pretendem requalificar e valorizar neste núcleo urbano.

Esta ARU engloba os lugares da Tocha, Berlengas, Fonte de Martel, Casal do João, Povoeiras, Bracial, Inácios, Caetanos, Lagoa dos Bois e Pereirões.

6.2. Caracterização

6.2.1. Enquadramento histórico

Tocha, antigamente chamada S. João Baptista de Tocha, em 1840, pertencia ao concelho de Cadima (extinto em 31 de Dezembro de 1853) e integrando a partir de então no concelho de Cantanhede. Pela Lei n.º 62/85 de 9 de julho, Tocha é elevada a categoria de Vila. Os terrenos de Cadima e Tocha foram domínio do Mosteiro de Santa Cruz de Coimbra, que entregava as terras um aforramento a rendeiros sob a sua jurisdição. Cadima pertencia-lhe já desde o séc. XII e Tocha viria a aparecer apenas no séc. XVII, com a lendária ermida de Nossa Senhora D'Atocha, ou Tocha, como já aparece escrita em 1712, no livro Santuário Mariano do historiador Frei Agostinho de Santa Maria, em que se relatam com pormenores factos relativos ao Santuário da Tocha. Este Santuário começou em 1610, segundo dados históricos, por ser uma ermida erigida em louvor de Nossa Senhora D' Atocha, já venerada em Madrid, desde 1162.

A Senhora milagrosa de muita devoção, em Madrid, passou a ser venerada na região da Gândara, depois de ali ser construída uma ermida, em cumprimento de uma promessa de um fidalgo galego.

João Garcia Bacelar, fidalgo galego, grande devoto da Senhora D'Atocha, por lhe ter sido concedido um milagre que lhe salvou a vida, apesar de ainda muito novo, prometeu que se algum dia viesse a ser pessoa importante, edificaria uma ermida em sua honra. Quando este fidalgo, que ainda menino, foi levado para Madrid, regressa à sua terra Natal, Pontevedra - na Galiza, e depois viaja para Portugal, onde tinha um tio muito rico, que o adotou, numa das suas viagens pelas charnecas muito extensas e desertas, que foram as Gândaras, chegou à Quinta da Fonte Quente, pertencente ao Mosteiro de Santa Cruz, onde vivia um lavrador que rompia os matos da região. Este fidalgo interessou-se pelo lugar e não esqueceu o voto que fizera em criança, e assim tratou de ajustar uma troca com o lavrador. Ali instalado, o fidalgo mandou edificar uma ermida a Nossa Senhora D' Atocha, que desde



Figura 30. Heráldica da freguesia da Tocha

então, aí não parou de fazer milagres e muitos povos das redondezas apresentaram devoções a esta, pelo que o lugar era muito concorrido. Em 1661, o Geral de Santa Cruz de Coimbra e os padres da sua congregação decidiram transformar a ermida numa sumptuosa igreja passando a ser considerada Imóvel de Interesse Patrimonial (IIP) desde 1944.

Atualmente a Igreja da N. Sra. de Atocha ocupa o centro do largo da Tocha, com uma extensão de cerca de 56 000 m². Este monumento é considerado o mais rico do concelho de Cantanhede.

O povo da região da Tocha é conhecido por povo gandarês. O termo Gândara é o nome dado a uma região com um extenso areal ou descampado. Esta geografia era característica da zona antes da população efetuar uma gigantesca plantação ao longo da costa marítima com o objetivo de proteger as suas terras do mar, tanto das suas vagas como dos seus ventos corrosivos.

É a Praia da Tocha, antiga aldeia de pescadores da Freguesia da Tocha, com a sua Bandeira Azul, como reconhecimento da sua qualidade balnear e ambiental, que coloca esta freguesia no mapa turístico de Portugal. Esta é uma praia com características ancestrais onde é possível encontrar ainda vestígios dos antigos palheiros, utilizados em tempos pelos pescadores para guardar o material utilizado na faina diária dos meses de Verão e que dão um cunho espacial e único a esta região. A imagem dos palheiros, antigas casas de madeira, construídas nas dunas de areia em frente ao mar, que serviam de arrumo e de proteção aos ventos marítimos, permitindo aos pescadores algum abrigo à noite, ou quando o mar se encontrava "revolto" faz, assim, parte dos os símbolos heráldicos desta freguesia.

Situado no extremo sudoeste da freguesia, destaca-se ainda, no séc. XX, a existência do Hospital-Colónia Rovisco Pais, antiga Leprosaria Nacional, inaugurado na década de 1940, com vistas ao tratamento, estudo e profilaxia da lepra, de acordo com modelo de internamento compulsivo. Tratou-se de um importante projeto higienista do Estado Novo.

O Hospital-Colónia foi edificado nesta vila costeira da Tocha, numa propriedade agrícola com cerca de 140 hectares, com lotação para mil hansenianos. O projeto arquitetónico coube ao arquiteto Carlos Ramos (1897-1969), um dos mais destacados arquitetos portugueses da época no domínio hospitalar (Coutinho, 2001). Vários fatores contribuíram para a escolha dessa localização geográfica, designadamente a alta prevalência da doença na região centro do país, o isolamento em face de aglomerados populacionais e as condições do clima e do solo, consideradas fundamentais, quer para a terapêutica da lepra (Doença de Hansen), quer para o desenvolvimento de atividades agrícolas.

A estrutura baseava-se na separação de sexos e contava com um hospital central, as instalações de um antigo convento dos frades cruzios, 85 moradias que podiam albergar 300 doentes e casas de trabalhadores agrícolas. Ali estiveram, simultaneamente, mais de três mil infetados.

Atualmente, e desde 1996, esta infraestrutura é pertença do Ministério da Saúde, integrado no Sistema Nacional de Saúde e atualmente gerido pelo Centro de Medicina de Reabilitação da Região Centro e tem objeto principal



Figura 31. Localização da Igreja no Largo central da Tocha

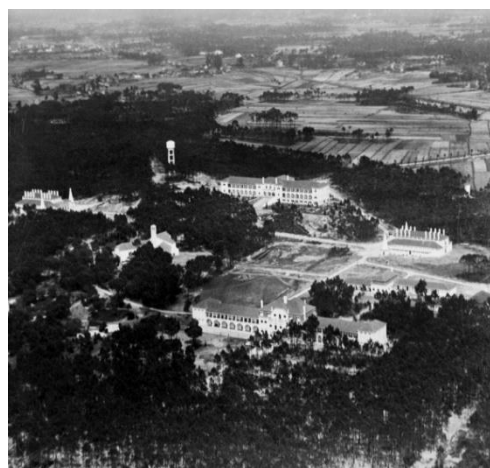


Figura 32. Hospital-Colónia Rovisco Pais - 1940



Figura 33. Núcleos familiares do Hospital-Colónia Rovisco Pais

a prestação de cuidados de saúde diferenciados na área da Medicina Física de Reabilitação, à população residente na sua área de influência, correspondente aos seis distritos da região de saúde do centro: Aveiro, Castelo Branco, Coimbra, Guarda, Leiria e Viseu, tendo sido outra parte reconvertida também em estância turística e unidade de apoio à criança deficiente (APPCDM).

6.2.2. Análise demográfica

Normalmente reconhecida como o centro geográfico da Gândara, Tocha situa-se na zona sudoeste do concelho e dista da cidade de Cantanhede cerca de 15 km.

Tabela 5. População da freguesia da Tocha, de 1864 a 2011

1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
2 292	2 504	2 846	2 923	3 059	3 022	4 432	3 634	4 584	5 019	4 348	4 338	4 369	4 016	3 992	3 707

Em termos populacionais, esta freguesia registou até aos anos 20 um acréscimo relativamente constante, tendo registado um pico de crescimento nos anos 30, atingindo o valor populacional máximo nos anos 60. A partir dessa década verifica-se uma queda de efetivos até 2021. Nesta data, a freguesia da Tocha tinha 3.707 habitantes.

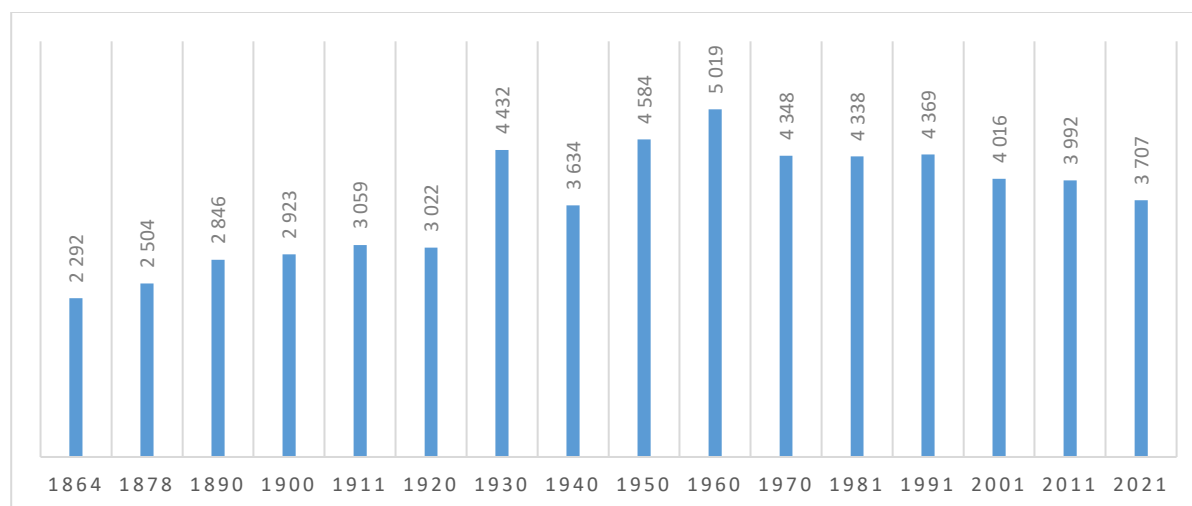


Gráfico 5. Evolução da população residente na freguesia da Tocha, de 1864 a 2021

6.2.3. Estrutura urbana

No que diz respeito à distribuição geográfica da população, verifica-se a tendência para a concentração do povoamento ao longo dos principais eixos de circulação local, conferindo à estrutura urbana uma morfologia do tipo “disperso alinhado” em que a partir de um pequeno núcleo, situado junto da Igreja Matriz, se verificou a progressiva ocupação de terrenos marginais às vias de comunicação.

À semelhança de muitas outras localidades da região, o povoamento segue o desenvolvimento das vias de comunicação que atravessam o território.

O traçado da rede viária de nível Municipal e Regional (E.N.109 e E.N.335) e que atravessam este território, e que devido à planura do terreno é praticamente retilíneo, permite um fácil acesso a todas as localidades e zona costeira. A proximidade da A17 confere a esta região uma vantagem acrescida no panorama das acessibilidades e mobilidade, capaz de criar novos desafios à diversidade económica e sociocultural.

O povoamento é disperso, adensando-se radialmente com a proximidade do centro da vila, que surge no cruzamento destas duas grandes vias. Apesar de atualmente constituírem a base estrutural deste povoamento, tornaram-se elementos de corte, ao serem adaptadas como estrutura da rede viária nacional. De forma triangular, o centro irradia dos seus vértices as vias principais, e as restantes, de nível hierárquico inferior (de carácter mais local), a partir das suas arestas.

De desenvolvimento igualmente radial relativamente ao centro, as vias de circulação local, já constituem uma rede mais sinuosa e com perfis mais contidos. Das ligações transversais (via local com via local; via local com via municipal/regional; via municipal/regional com via municipal/regional) sobressai uma tipologia, que se classifica como globular, expressa por uma malha de linhas que se cruzam repetidamente formando células de diversas dimensões, em função do cadastro de propriedade que contêm.

O aglomerado da Tocha apresenta assim uma estrutura radial, o que leva à existência de um centro de atividade, importante gerador de vivência, convívio, encontro e lazer – o Largo de Nossa S^a de Atocha, a partir do qual se desenvolver o resto do aglomerado.

Ainda assim, podem-se distinguir quatro tipologias de povoamento na vila da Tocha:

- Concentrado concêntrico - localizado à volta do largo central (Triângulo);
- Retilíneo linear: - com forte expressão ao longo das vias principais;
- Em "glóbulos" - cujo interior é geralmente ocupado pela atividade agrícola;
- Circular linear – de carácter irregular, assemelhando-se à estrutura globular, mas neste caso incompleta/aberta.

A forte presença da E.N. 109 constitui sem dúvida alguma, uma linha de corte que além de dividir, fisicamente a vila em duas "margens", tenta impor a sua dinâmica unidirecional a todo o aglomerado.

O largo constitui assim um elemento de referência, e talvez único, de extrema importância para reforçar e reavivar a identidade própria do lugar- "genius locci". Esta singularidade confere ao largo um estatuto, não só de referência pontual, mas também de polo centralizador de todas as funções e simbolismos comuns à povoação. Há que intervir no sentido de possibilitar a perceção do modo de organização deste espaço, isto é, criar uma imagem que caracterize a povoação permitindo assim uma clara leitura e compreensão do espaço, contendo espacial e/ou visual a povoação pela marcação dos seus limites, consolidando a transição espacial entre áreas de carácter diverso.

Por último, salienta-se a extrema necessidade de criar pontos de atravessamento preferenciais da EN 109, pois a criação de uma imagem característica pela implementação de uma hierarquia tipológica não terá qualquer efeito se paralelamente a separação física não for concretamente resolvida.

Ao longo dos últimos anos, esta via sofreu algumas intervenções para melhorar a sua segurança e dos seus transeuntes, nomeadamente o trânsito pedonal, com a construção de passeios e limitadores de velocidade, conferindo-lhe um carácter mais urbano, em vez de uma via de atravessamento.

Assim relativamente ao espaço público e rede viária, na zona central do aglomerado nota-se uma preocupação adicional, com um Largo cuidado e com estacionamento, já no que concerne à restante rede viária, por se tratar de um povoamento mais rural denota-se a existência de vias mais estreitas onde o peão é constantemente negligenciado pela ausência de bermas ou passeios.

Os equipamentos principais da freguesia, bem como alguns serviços mais relevantes localizam-se nas proximidades do Largo, como o Quartel dos Bombeiros Voluntários, Junta de Freguesia, agência bancárias, cooperativa agrícola, entre outros. É no Largo que decorre o mercado semanal, sendo este momento, um grande dinamizador da vida urbana e económica deste aglomerado.

É ainda nas proximidades do centro que se localiza a indústria transformadora de produtos lácteos - a Lactogal (antiga Lactocoop). A sua localização constitui uma condicionante quer ao carácter e vivência mais urbana daquela área, quer ainda à possibilidade de expansão daquela unidade industrial sem afetar as atividades circundantes, nomeadamente a atividade residencial.

Também a Cooperativa Agrícola da Tocha ocupa uma área significativa a nascente do Largo, criando nesta área mais um ponto de dinâmica que por vezes se torna de constrangimento viário e de estacionamento.

O Centro de Medicina de Reabilitação Rovisco Pais localiza-se a sudoeste do aglomerado confinado a sua entrada com a E.N.109, mas com uma distribuição interna muito própria por entre espaços arejados e ajardinados, que confrontam a poente com a Lagoa dos Teixoeiros e com a Lagoa da Salgueira.

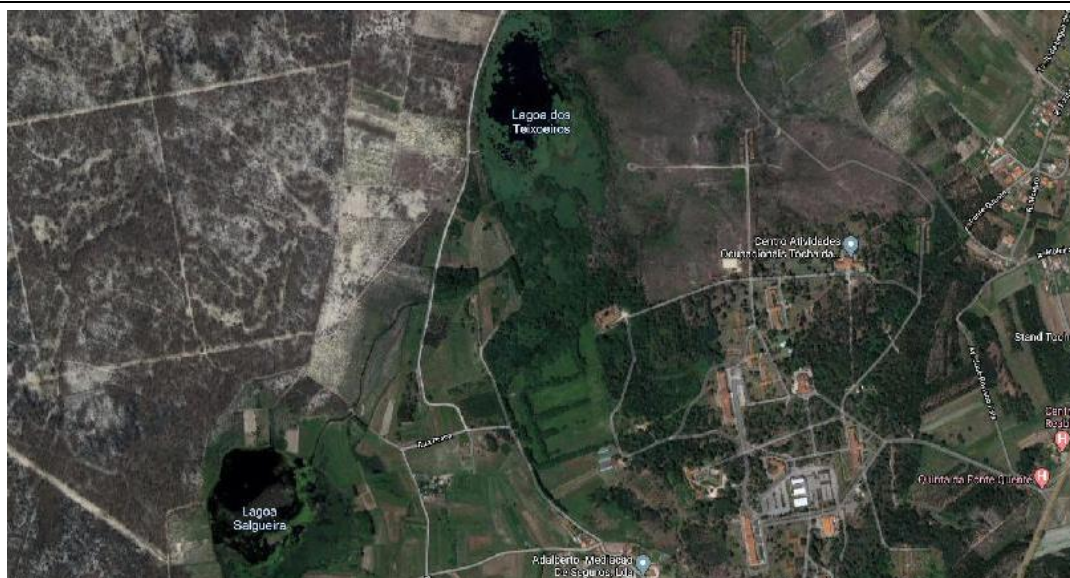


Figura 34. Localização do Centro de Medicina de Reabilitação Rovisco Pais e das Lagoas dos Teixoeiros e da Salgueira

A Lagoa dos Teixoeiros ou da Mata possui uma área de cerca de 7 hectares, integrando o Sítio "Dunas de Mira, Gândaras e Gafanhas" da Rede Natura 2000. Com uma envolvente natural maioritariamente florestal, destacam-se espécies florísticas e faunísticas diversificadas, sendo a espécie anatídea *Fulica Atr* (Galeirão) das mais observadas.

A Lagoa da Salgueira reparte-se por dois Municípios, concelho de Cantanhede (freguesia da Tocha) e Figueira da Foz (freguesia do Bom Sucesso), com uma área de cerca de 5 hectares, integrada igualmente no Sítio "Dunas de Mira, Gândaras e Gafanhas" da Rede Natura 2000. Esta lagoa possui um rico património natural, florístico e faunístico, destacando-se algumas espécies mais observadas, sendo estas o mergulhão-pequeno, a marrequinha e a galinha-d'água. Esta lagoa é ainda muito procurada para a prática do lazer.



Figura 35. Lagoa dos Teixoeiros e Lagoa da Salgueira

6.2.4. Análise do edificado

O centro do aglomerado possui um edificado em banda, onde ainda predomina a edificação de dois pisos, mas onde este tecido urbano se começa a alterar à medida que vai sendo reconstruído ou substituído, começando aí a despontar edifícios multifamiliares com 3 pisos. O principal uso do edificado nesta área é de uso misto, habitualmente com comércio e/ou serviços ao nível do rés-do-chão e habitação nos pisos superiores.

À medida que nos afastamos deste centro, predomina ainda a habitação unifamiliar em banda, nas áreas mais antigas tanto no aglomerado da Tocha como nos seus lugares limítrofes, surgindo a habitação isolada, à medida que nos afastamos deste.

Fora do núcleo central, as habitações formalizam-se em edifícios de um e dois pisos, sendo que as edificações mais antigas são predominantemente de um piso, e as mais recentes de dois pisos.

De acordo com os dados disponíveis pode verificar-se que os parques edificados do concelho de Cantanhede e da Freguesia da Tocha apresentam, no essencial, uma estrutura por idades com características semelhantes que interessa colocar em destaque:

- Dos seus 2415 edifícios (2021), a freguesia da Tocha apresenta uma relativa expressão de edifícios com mais de 90 anos, bem como, com mais de 60 anos.
- É nas décadas de 1961-1980 que se verifica o maior número de edifícios construídos, continuando essa tendência na década seguinte. Ainda entre 1991-2000 a freguesia da Tocha assistiu a uma pressão urbanística superior à média do concelho.
- É ainda assim considerável o número de edifícios com mais de 30 anos, cerca de 65%.

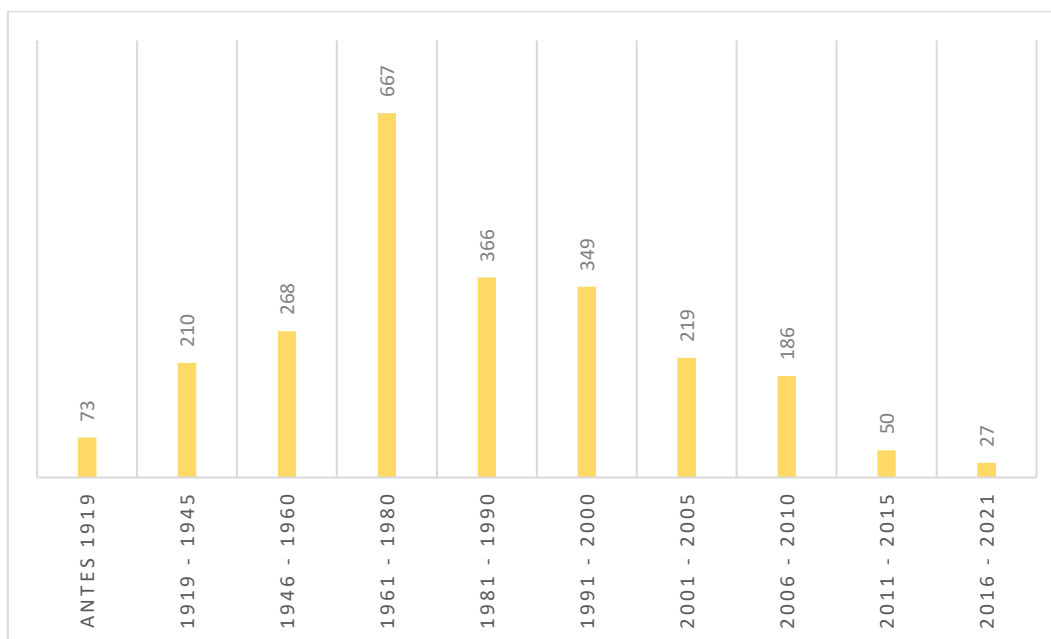


Gráfico 6. Edifícios por época de construção dos edifícios existentes na freguesia da Tocha

Fonte: INE, Censos 2021

Pela idade do edificado, nesta região, o coração da Gândara, verifica-se existência de um importante património edificado – a Casa Gandaresa – e que na sua maioria serão aqueles edifícios que apresentam um estado de conservação mais debilitado.



Figura 36. Casas Gandaresas com necessidade de requalificação

A casa gandaresa refletia a organização social e a importância da atividade agrícola na economia familiar e da região. É caracterizada pela construção em adobe, material com menores impactos ambientais do que os materiais em uso mais comum.

A casa gandraesa é ainda caracterizada pela planta em “L” e telhado de quatro águas, sendo a fachada constituída pelos elementos janela-porta-janela e, logo depois, portão que dava diretamente para o pátio interior. A porta frontal, que dava para a sala, era usada, essencialmente, em duas ocasiões: para o Compasso entrar, durante a Páscoa, e quando alguém da casa falecia. Na cozinha, onde existia uma grande chaminé sobre o borralho e o forno, decorria a maior parte da vida da casa, inclusive as refeições.

Um olhar mais atento para com este fascinante modo de habitar revela-nos um tesouro que se vai desvendando, mas que se sabe fugaz, pois, qual espécie em vias de extinção, dentro de anos não restará de pé um único exemplar, redundando em perda de memória e dum património coletivo que, pese embora a sua despojada aparência, guarda uma enorme riqueza que se vai dissipando.

Esperamos, pois, que, através dum empenhamento coletivo e convergente, se possam vir a preservar pelo menos os exemplares mais significativos dessa arquitetura tão serena, que transporta em si uma beleza intensamente discreta, e que, tal como a vida, é efémera e ternamente frágil.

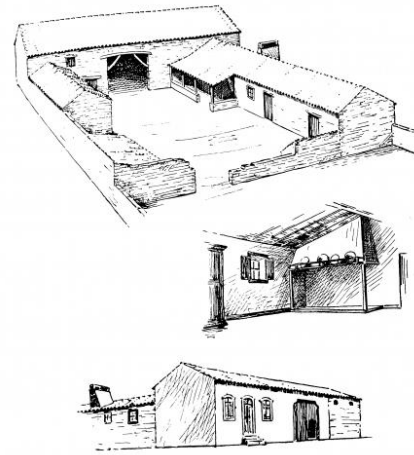


Figura 37. Esboço da casa gandraesa

6.2.5. Património

Ponto de paragem obrigatória na estrada que liga a Figueira da Foz a Aveiro, a vila da Tocha, tem como cartão de visita o seu Largo central, a partir do qual se desenvolveu o núcleo primitivo deste aglomerado. O desenvolvimento deste aglomerado e desta região gandraesa deixa atrás de si a construção de um tecido urbano que embora de uma qualidade singela, permitem o conhecimento da vivência e de um património edificado digno desta região.

Destacam-se como património edificado mais emblemático desta ARU e da freguesia:

- Igreja Matriz da Tocha – Igreja de Nossa Senhora da Tocha: ocalizada no largo central deste aglomerado a primitiva ermida de Nossa Senhora da Atocha foi fundada, em 1610, por D. Juan Garcia Bacelar, natural de Pontevedra, facto que explica a escolha desta invocação de Nossa Senhora, de origem madrilena.

A exiguidade do primeiro templo levou à sua reedificação por iniciativa dos cônegos regantes de Santa Cruz de Coimbra que, nos últimos anos do século XVII construíram a igreja que hoje conhecemos. Esta, beneficiou, ainda, de uma campanha decorativa que teve início na década de 1750, terminando em 1763.



Figura 38. Igreja de Nossa Senhora da Tocha ou de Atocha

Este imóvel foi classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP), pelo Decreto n.º 33 587, DG, I série, n.º 63, de 27/3/1944.

“De planta longitudinal, mas de volumes não coincidentes entre o exterior e o interior, a igreja da Tocha pauta-se por uma enorme depuração, numa linguagem de tradição chã que esconde a riqueza e a exuberância decorativa do espaço interno. A fachada principal, em empena, é delimitada por pilastras nos cunhais, encimadas por pináculos, e aberta por portal de verga reta com cornija, ligado ao janelão do coro,

e em cujo eixo se rasga, ainda e já na base da empena, um óculo. A torre, com duas pequenas frestas, e sineira de arco perfeito, ergue-se do lado esquerdo, terminando, com fogaréus, bem acima da linha do telhado.

No interior, a nave é revestida por 10 painéis de azulejo azuis e brancos, datáveis de cerca de 1750. Todos eles exibem uma legenda em latim, numa intertextualidade entre imagem e texto que visava tornar mais evidente o significado das cenas figuradas, organizadas num programa iconográfico que pretendia exibir as heroínas bíblicas entendidas enquanto prefigurações de Nossa Senhora.

Ainda na nave, destaca-se o púlpito de talha dourada e policromada, sobre mísula pétrea, e o arco cruzeiro de volta perfeita, que articula o corpo do templo com a capela-mor, com pinturas a imitar nichos, sobre as impostas. O teto exhibe pinturas divididas em painéis, já do final de Setecentos.

A capela-mor, de planta quadrada, exhibe, ao centro, uma espécie de pequeno templete circular, a recordar o Jardim da Manga, em Coimbra. O altar-mor, de talha, apresenta a imagem de Nossa Senhora da Tocha. Por fim, as paredes são revestidas por azulejos, de época diferente dos da nave. Estão datados de 1763 e foram executados em oficinas de Coimbra. Representam símbolos marianos, e são superiormente recortados. (Rosário Carvalho)” (<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/>)

Outros edifícios de património religioso de destaque:

- Capela da Caniceira;
- Capela das Cochadas;
- Capela da Praia da Tocha.



Figura 39. Capela da Caniceira



Figura 40. Capela das Cochadas



Figura 41. Capela da Praia da Tocha

Todos estes edifícios religiosos constituem um património valioso para as suas gentes e para as suas vivências, que embora possam não ser edifícios com características e valor arquitetónicos diferenciados, são de importância relevante para o contexto local da sua população.

- **Casa Gandaresa:** “O modelo da casa gandaresa levou cinco séculos a amadurecer e a apurar-se, sem interferências de outras culturas que o descaracterizassem, salvo as influências de tradição mourisca e a incorporação de elementos renascentistas, que lhe acrescentou encanto e elegância. Deixando adivinhar a vida sóbria e serena do campo é ela, fruto duma sólida sabedoria, conformada em sucessivas gerações, e duma relação harmónica e feliz com a paisagem e os elementos.



Figura 42. Exemplos de Casas Gandaresas

A casa gandraesa encontra remota filiação na casa árabe ou mourisca. À arquitetura do granito, que se desenvolve em altura, o sul contrapõe um espaço térreo, organizado em planta centrada, aberto para o interior, recorrendo a alvenarias de terra crua e cozida. É, portanto, uma casa-pátio, de nítida filiação árabe, cujos materiais originários seriam o adobe, a telha caleira e a madeira de pinho. Parece haver, no entanto, no pátio gandarês, um remoto eco dos espaços interiores romanos, sobretudo da casa rural romana, e que se viram revividos nos claustros românicos de grande número de conventos.

Revitalizar a construção em adobe, ou pelo menos em técnica mista de adobe e cimento, este nos pilares e vigas, traria não apenas o usufruto de espaços mais agradáveis, mas também a vantagem económica do menor custo dos materiais utilizados.

A casa integra-se na paisagem e quase se funde com ela. Daí que passe muito despercebida. A casa é como quem a habita: humilde, serena, integrada, funcional e feliz.

A construção em adobe, de tradição ancestral, produziu em si, em termos sociológicos, uma contradição aparentemente insanável. Se os nossos antepassados apreciavam a construção em terra pelo seu carácter confortável e quente, maternal e protetor, puro e consonante com a terra a que se sentiam ligados, mais recentemente, as gentes, sobretudo as mais desprotegidas, sentem-se nela presas e envergonhadas, como num arcaísmo que se lhes afigura obstáculo às aspirações sociais de consumo, ostentação e afirmação, em subserviência às imagens materiais do progresso moderno.

- **Quinta da Fonte Quente – Hospital Rovisco Pais** - A Quinta da Fonte Quente também conhecida como Hospital Rovisco Pais, antiga Leprosaria Nacional, e atual Centro de Medicina Física de Reabilitação, entre outras valências de apoio à pessoa com deficiência, integra um conjunto de edifícios de arquitetura singular inseridos num espaço de jardins e de floresta, que conferem a este espaço uma característica particular e privilegiada, sendo um excelente local para a criação de condições prestação de cuidados de saúde diferenciados de reabilitação e readaptação e também de reintegração socioprofissional da pessoa deficiente, bem como, para o desenvolvimento de atividades de ensino e investigação.



Figura 43. Edificações do complexo do Hospital Rovisco Pais



Figura 44. Áreas ajardinadas do complexo do Hospital Rovisco Pais

Este espaço rodeado pela natureza, com acesso a grandes espaços verdes que permitem relaxar e desenvolver atividades integrativas, possibilita um olhar que visa a maximização do seu aproveitamento, bem como a recuperação das suas estruturas, por forma a torná-lo, ainda mais, um espaço criador de sinergias que promovam a projeção económico-social desta região.

- **Moinho de Água das Cochadas:** os moinhos-de-água são marcos distintivos na paisagem rural e evidenciam a sabedoria e técnica popular no aproveitamento dos recursos hídricos. Testemunham a arquitetura tradicional de outrora e, nos campos agrícolas envolventes, sobressai o eterno ciclo agrícola – principalmente da cultura do milho, repleto de pequenos gestos e afazeres. É graças a alguns moleiros que os moinhos de água integraram um valioso património sociocultural.
- **Palheiros da Tocha:** construção, característica da aldeia piscatória da Praia da Tocha, em madeira e de aspeto palafítico, os palheiros da Tocha foram-se erguendo sobre estacas, inicialmente de madeira, depois em pedra, bloco ou cimento, evitando assim a acumulação de areia transportada pelo vento. Constituindo residência temporária dos pescadores apenas durante os meses de faina (abril a outubro), os Palheiros da Tocha eram de pequena dimensão, bastante rudimentares, serviam ainda de arrumos às alfaías piscatórias, bem como de armazéns de salga. A sua pequena dimensão permitia que, se necessário, acrescentando-se outros pilares facilmente se elevassem, podendo mesmo ser mudados de local. A leveza da madeira permitia que as construções se erguessem num solo arenoso, de pouca estabilidade.



Figura 45. Moinho de água das Cochadas



Figura 46. Palheiros da Tocha



Figura 47. Palheiros de apoio à atividade piscatória

- Lagoa dos Teixoeiros e Lagoa da Salgueira - Nesta freguesia existe ainda um património biofísico de importância extrema e que interessa a todo o custo preservar e eventualmente dinamizar – as Lagoas dos Teixoeiros e da Salgueira. Estas lagoas possuem um rico património natural, florístico e faunístico, destacando-se algumas espécies mais observadas, sendo estas o mergulhão-pequeno, a marrequinha e a galinha-d'água, podendo ser intervencionadas para a prática do lazer.



Figura 48. Lagoa dos Teixoeiros e Lagoa da Salgueira

- **Praia da Tocha e Praia do Palheirão:** esta freguesia possui ainda como património natural que a coloca no mapa regional, duas praias com grande extensão de areia fina e dourada, como a Praia da Tocha (Bandeira Azul) e a Praia do Palheirão (Praia Dourada).

A Praia da Tocha servida por excelentes vias de acesso e situada a escassos quilómetros de Coimbra, Figueira da Foz e Aveiro, é um local verdadeiramente convidativo a umas férias de floresta, mar, sol e lazer.

Nesta antiga aldeia de pescadores da Freguesia da Tocha, é possível encontrar ainda vestígios dos antigos palheiros, utilizados em tempos pelos pescadores para guardar o material utilizado na faina diária dos meses de Verão. É nesta aldeia pitoresca, calma e tranquila, com um areal dourado onde, a par dos corpos bronzeados dos banhistas, se estendem as redes e os barcos típicos, enquanto os pescadores aguardam que o tempo permita a saída para o mar.

Alguns quilómetros a Norte da Praia da Tocha, resiste absolutamente intacta a Praia do Palheirão, autêntico refúgio com enquadramento ambiental de exceção, é ideal para quem deseja um contacto íntimo e solitário com uma paisagem imaculada. Oficialmente reconhecida como Praia Dourada, a Praia do Palheirão estende-se por vários quilómetros de areais intactos, entre o ondulado das dunas contíguas a uma imensa mancha florestal e o horizonte infinito do azul do mar.



Figura 49. Praia da Tocha e Praia do Palheirão

- **Arte Xávega:** além do património edificado, esta região tem um património cultural imaterial ligado à atividade piscatória que caracteriza esta região - a Arte Xávega.

A Arte Xávega, pesca artesanal também conhecida por pesca de "arrasto", é ainda hoje uma realidade na Praia da Tocha. A Arte-xávega remonta ao século XIX, tempo em que os pescadores saíam de barco para lançar as redes ao mar. Esta arte de pesca centenária, este modo de vida e saber fazer, traduz-se numa riqueza patrimonial de valor incalculável e que interessa preservar para as populações vindouras.



Figura 50. Pesca tradicional da Arte Xávega

6.2.6. Ordenamento

A ARU enquadra, em Solo Urbano, a totalidade da área “Urbana Central” classificada na Planta de Ordenamento do PDM e ainda a área adjacente a este espaço integrada em “Espaço Residencial de nível 1” e “Espaço Residencial de nível 2”. Engloba ainda neste instrumento área de “Espaços de Atividades Económicas”, “Espaços verdes de proteção e enquadramento”, “Áreas verdes de recreio e lazer”.

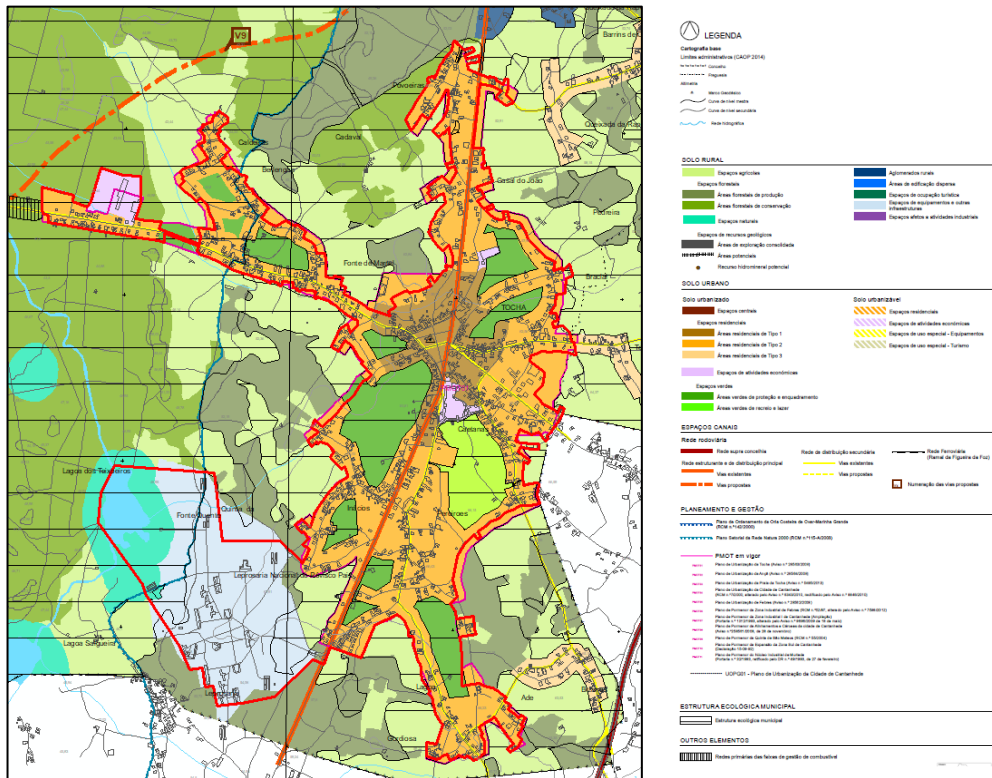


Figura 51. Extrato da Planta Carta de Ordenamento do PDM com a delimitação da ARU

Em função das especificidades das intervenções pretendidas, a ARU engloba ainda na Carta de Ordenamento do PDM Solo Rural nas categorias de “Espaços de Equipamentos e outras infraestruturas”, “Espaços Naturais”, nas áreas afetas ao Hospital Rovisco Pais e às lagoas adjacentes, e ainda “Espaços Agrícolas” e “Áreas Florestais de Produção” nos espaços intersticiais de delimitação da área.

Nesta ARU impera ainda o Instrumento de ordem inferior, o Plano de Urbanização da Tocha, aprovado pelo Aviso n.º 28563/2008, de 28 de novembro, a alterado por adaptação pelo Aviso n.º 8086/2018, de 15 de junho.

A ARU abrange solos inseridos na “Área Urbana Consolidada” incluindo a “Zona Cultural” e o conjunto de edifícios com fachada a preservar confinantes com o largo central. Engloba ainda solos em “Área urbana a Completar de densidade I, II, e III”, em “Zona Industrial existente”, e “Equipamentos de Utilização Coletiva” existentes e propostos.

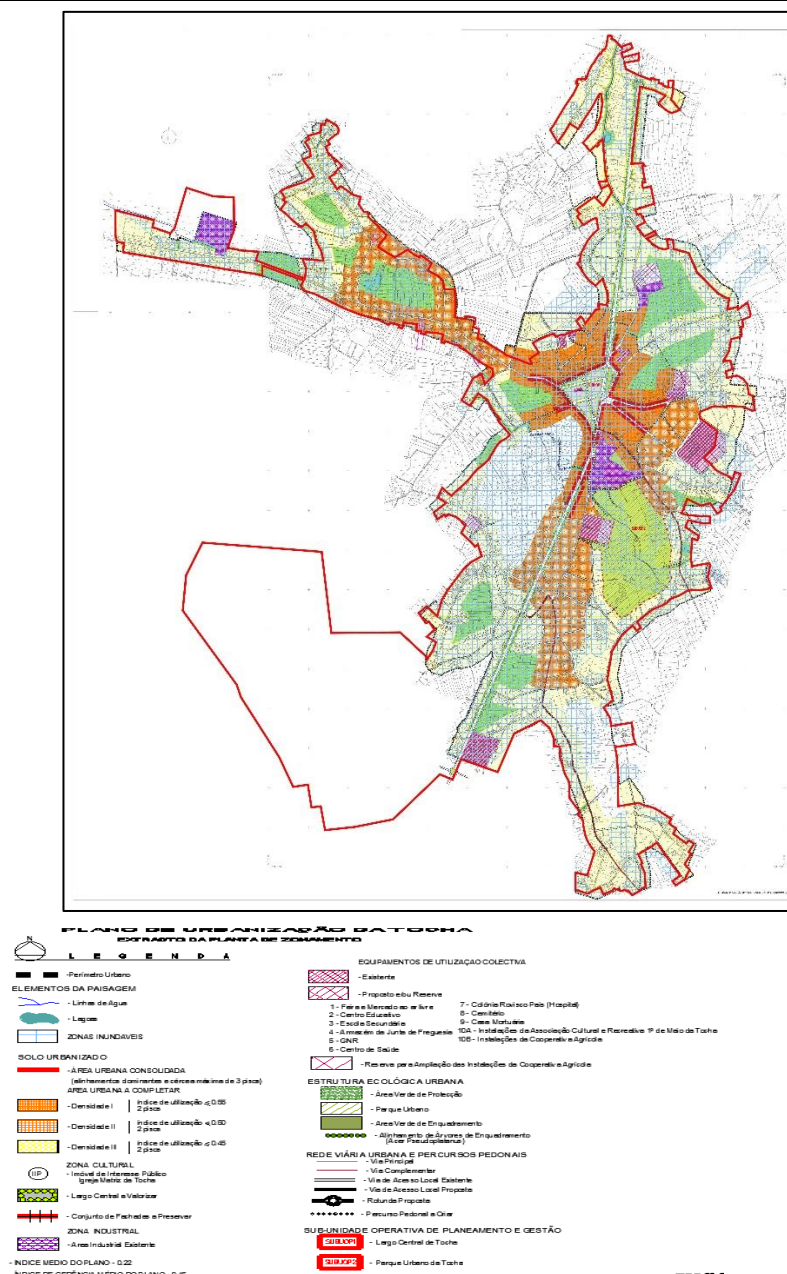


Figura 52. Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Tocha com a delimitação da ARU

6.3. Objetivos estratégicos

A **reabilitação urbana** é objetivo assumido da política municipal, e neste aglomerado a requalificação do largo central constitui um dos pontos a valorizar, apresentando-se como cartão de visita daquela freguesia.

Com um monumento classificado no seu centro e um espaço envolvente que lhe permite dar uma dinâmica e enquadramento, o Plano de Urbanização já previa a sua requalificação ao conferir a preservação do conjunto de fachadas que o envolvem, criando assim a consolidação e a manutenção da história do início daquele aglomerado.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Tocha tem como **objetivos estratégicos**:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;
- Integrar todas as situações em que se justifique intervenções de requalificação do espaço público (arruamentos viários, áreas e percursos pedonais, áreas de coexistência peão/automóvel) e respetiva melhoria das infraestruturas associadas;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, nomeadamente a Casa Gandaresa;
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- Reforçar a centralidade urbana da Tocha e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Maximizar as oportunidades de financiamento dos projetos públicos.

7. ARU da Praia da Tocha



Figura 53. Delimitação da ARU da Praia da Tocha, escala 1:3000 (39 ha)

7.1. Localização e enquadramento

Praia da Tocha é uma localidade e antiga aldeia piscatória da Freguesia da Tocha no concelho de Cantanhede, localizada a poente deste território e confinante com o Oceano Atlântico. Com 0,5 km² de área e 465 habitantes (2021), tem uma densidade populacional de 930 hab/km².

A Praia da Tocha é geograficamente um local de veraneio estratégico no ordenamento turístico do litoral centro, próximo de importantes centros urbanos e polos de formação de recursos humanos – Cantanhede, Aveiro, Coimbra e Figueira da Foz, que permite dispor de serviços de valor acrescentado e mão de obra qualificada necessária ao desenvolvimento de um turismo de elevada qualidade. No que concerne a acessibilidades, a área de intervenção é diretamente servida pelo IC-1 que liga Aveiro à Figueira da Foz com ligações à A1, A14, A17, A25 e ao IP3, que permitem uma rápida ligação ao interior do país e a Espanha.

A praia constitui atualmente o principal atrativo, mas o produto Sol/praias tem de ser complementado com outras atividades, apoiadas em equipamentos de lazer e integradas em roteiros turísticos. A interligação a outras estâncias turísticas, como o Parque do Buçaco, Termas do Luso e S. Pedro do Sul e as cidades de Aveiro e Coimbra, poderão potenciar a sua procura turística.

A **Área de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha (ARU) com 39 ha**, engloba o espaço construído deste aglomerado, bem como a área envolvente ao mesmo, que se permite à integração de atividades turísticas, por forma a que o mesmo se coloque ao nível das melhores estâncias de veraneio, oferecendo um produto turístico completo. Para além da beleza natural, da calma e tranquilidade do local, este local oferece uma mais valia paisagística, urbanística e arquitetónica.

É objetivo do Município impulsionar e criar condições que promovam a atividade da construção civil e promoção imobiliária, para fazer face à crescente procura da zona, mas sobretudo impulsionar o turismo de qualidade. Assim, pretende-se dotar esta estância de veraneio e de lazer com infraestruturas e equipamentos, que associados às características naturais e culturais preexistentes, permitam a sua elevação a polo de atração turística de nível nacional.

7.2. Caracterização

7.2.1. Enquadramento histórico

“...Tocha é uma antiga povoação da planície das gândaras que em 1953 foi anexada a Cantanhede. Rodeada de matas e manchas florestais para poente, toda a zona que vai das proximidades da Vila até à costa era ocupada por vastos areais e charcos de água e lagoas, muitas das quais ainda existem. Estes campos estavam alagados de inverno, só se podendo ir a Palheiros da Tocha (núcleo piscatório) de barco.”

Já neste século a região foi submetida ao regime florestal, com trabalhos de drenagem e arborização que permitiram a fixação das dunas.

O povoado de palheiros da Tocha não é muito antigo. Na opinião de alguns autores, a sua formação data do início do século XIX; outros recuam um pouco mais. Teriam sido pescadores vindos do norte (Ovar, Ílhavo e Murtosa), na procura de novos centros pesqueiros, os colonizadores de entrada e, posteriormente, os gandareses juntaram-se-lhes, acabando por se apropriarem das "artes". Essa "aldeia" piscatória e o que resta da sua memória, deve-se sobretudo a estes homens que se tornaram "anfíbios" ou que trocaram os carros de bois pelas xávegas. Não podemos, no entanto, subestimar o contributo dos pastores de vacas e ovelhas na formação deste lugar. Segundo os mais velhos, foram eles que traçaram os primeiros caminhos, estabelecendo a ligação do mar com o interior. Este lugar acabou por se tornar centro de atração para o veraneio das gentes das localidades interiores mais próximas.

A *Praia da Tocha*, anteriormente conhecida como *Praia dos Palheiros da Tocha*, adquiriu este nome graças a este tipo de construção ilustrado na foto.

Palheiros da Tocha é até 1959 exclusivamente constituída por casas de madeira, à exceção do posto da Guarda Fiscal. Com a moda dos banhos, o seu ambiente mudou muito, pois o movimento na época balnear era considerável.

Inicialmente, bastante rudimentares e construídos utilizando as riquezas locais, os palheiros apenas serviam de arrumos dos apetrechos da pesca, de armazéns de salga e de habitações temporárias dos pescadores que apenas residiam nesta zona durante o período de safra (abril a outubro). Os palheiros, de aspeto palafítico suportados por estacas de madeira (à vista e inclinadas para o exterior, com o intuito de lhes dar um maior sustento), para que a areia, com os ventos fortes, não os soterrassem, erguiam-se em zonas estratégicas do areal e outros nas zonas mais elevadas da duna.

No final dos anos 50, os pescadores chegavam com as suas famílias no início do verão, e com eles, os comerciantes, o carteiro e os primeiros banhistas. Nesta época do ano uns palheiros eram ocupados pelos proprietários, outros por veraneantes que os arrendavam por inteiro ou que arrendavam quartos com serventia de cozinha. No inverno o guarda-fiscal era o único habitante de Palheiros da Tocha.

Nos anos 60, é pedida a desafetação dos terrenos florestais, para construção de uma estância balnear. Definem-se e vendem-se lotes de acordo com um plano de alinhamento, iniciando-se posteriormente o processo de planeamento urbano que se irá desenvolver sobre a, já designada, Praia da Tocha. O lugar de Palheiros da Tocha/Praia da Tocha foi até muito recentemente uma área exclusivamente laboral e de veraneio sem população residente.

Até aos anos oitenta do século XX a Praia da Tocha era uma localidade de pescadores de ocupação sazonal por parte destes e por turistas que procuravam a praia no verão e só apareciam aí no período estival. O resto do ano encontra-se despovoada. As alterações funcionais do lugar só começaram a acontecer há 30 anos, e até hoje tem estado ainda em processo de afirmação de identidade e funcionalidade. É um lugar com origem num povoado sazonal de pescadores, mas, só um século mais tarde se torna localidade de residência permanente, com poucos habitantes.

Os seus solos constituídos por areias soltas e pobres em nutrientes, condicionam bastante a sua ocupação permanente, pela falta de recursos que os caracterizam. A população que ali vive, é impelida a garantir o seu



Figura 54. Núcleo primitivo de Palheiros da Tocha

sustento, fora da localidade, gerando deste modo movimentos pendulares diários, e que também contribuem para o desenho da paisagem, fazendo, portanto, da Praia da Tocha, apenas um lugar de recolhimento e aconchego. Nunca foi alvo de uma intervenção urbanística intensiva para fins turísticos. É uma localidade que preserva a fisionomia do povoado primitivo, com as casas de madeira, palheiros, a construírem a paisagem.

Praia da Tocha foi lugar de pescadores temporários, que passou a lugar de residência essencialmente secundária, sem passar pela “turistificação” da localidade, ao contrário do que se passou noutras localidades litorais nos anos 50 do séc. XX, com aposta no turismo de sol e mar.

Esta “naturalidade” e qualidade ambiental e paisagística, vale-lhe desde há 30 anos o galardão do programa “Bandeira Azul” como reconhecimento do cumprimento de um conjunto de requisitos de qualidade ambiental, segurança, bem-estar, infraestruturas de apoio, informação aos utentes e sensibilização ambiental.

7.2.2. Análise demográfica

A povoação da Praia da Tocha não é muito antiga, data do início do século XIX, marcada pela vinda de pescadores da zona norte (Ovar, Murto e Ílhavo) à procura de novas zonas piscatórias. Mais tarde, os gandareses juntaram-se-lhes e apoderaram-se das suas artes.

“Como vive esta gente? Vive com simplicidade nos Palheiros, casa ideal para pescadores ... É construída espeques na areia, com tábuas de pinho e um forro por dentro aplainado (···) cheiram que consolam, quando novas, a resina, a árvore descascada e a monte; ressoam como um velho búzio e são leves, agasalhadas, transparentes (...) por dentro conservam uma frescura extraordinária e, quando se abre uma janela, abre-se para o infinito ...”

Raul Brandão, Os Pescadores in Praia da Tocha - Litoral Gandarês 2005

Apesar da evolução demográfica verificada no concelho, com um decréscimo de -6,51%, a freguesia da Tocha registou um decréscimo da população superior àquele valor (-7,14%) passando de 3992 habitantes em 2011 para 3707 habitantes em 2021. Este decréscimo geral tanto do concelho como da freguesia, contrastou com a evolução verificada no Lugar da Praia da Tocha, tendo registado ao longo das últimas décadas uma evolução acentuada, registando na última década um aumento populacional de 59,24%.

Tabela 6. Evolução da população no Lugar da Praia da Tocha, na freguesia da Tocha e no concelho de Cantanhede, 1960-2021

	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2021
Concelho	41303	39184	38717	37140	37910	36595	34212
Freguesia da Tocha	5019	4348	4338	4369	4016	3992	3707
Praia da Tocha	-	10	44	64	189	292	465

Fonte: INE, Censos

O lugar da Praia da Tocha apresenta uma população residente com variação positiva de cerca de 10 habitantes em 1970, para 44 habitantes em 1981, 64 habitantes em 1991, 189 habitantes em 2001, 292 em 2011 e 465 em 2021. Este aumento da população atual, muito resultante da fixação de alguns casais jovens e de professores que lecionam nas escolas da Tocha e alugam as habitações no período de inverno, bem como da expansão e dinâmica da Zona Industrial da Tocha, associado às excelentes condições de acessibilidade.

O património histórico-cultural rico e variado, de que são exemplo os Palheiros da Tocha – construções palafíticas características deste Lugar - e a Arte Xávega, são ainda alguns dos aspetos que devem motivar a definição de estratégias de desenvolvimento que, de forma integrada, possam tirar partido deste território de recursos e ativos específicos e, assim, atrair também os muitos visitantes que procuram quer a monumentalidade dos concelhos limítrofes (nomeadamente Coimbra) e quer o “turismo de sol e praia” da extensa costa litoral.

Torna-se assim necessário criar condições de acolhimento turístico para essa população flutuante e incrementar a atividade turística, através do reforço dos equipamentos e serviços de apoio ao setor turístico e atividades de recreio e cultura, preservação do património arquitetónico e natural, proteção do enquadramento, escala e imagem urbana.

Também o comércio e os serviços poderão potenciar-se como atividades com capacidade de gerar riqueza e promover a qualidade da oferta turística e a aposta passar na fixação de população na área. Atualmente os

serviços são quase inexistentes e o comércio caracteriza-se por ser “de veraneio”, com produtos e funcionamento característicos de época balnear. Este deve ser outro setor que requer a projeção de uma visão de desenvolvimento alargada.

Além das características e condições propícias ao turismo e atividades complementares em que é necessário apostar, deve-se olhar estrategicamente para outra componente existente na proximidade da área de intervenção - a Zona Industrial da Tocha a cerca de 4 Km - e que pode ser um ponto de partida para a fixação de empresas, para a criação de emprego e em consequência para a possibilidade de fixação de população no aglomerado da Praia da Tocha.

A criação de condições económicas e oferta de uma rede de equipamentos e infraestruturas capazes de promover um nível de qualidade de vida elevado, será certamente uma aposta para que esta tendência de evolução se mantenha e a Praia da Tocha possa funcionar, não apenas como um centro de veraneio de excelência, mas também um polo de sinergias capaz de fixar população.

7.2.3. Estrutura urbana

A Praia dos Palheiros da Tocha ou mais vulgarmente conhecida por Praia da Tocha, adquiriu este nome graças a um tipo de construção que caracterizou a primeira ocupação da área.

Os palheiros foram-se erguendo, posicionando-se estrategicamente em função da vida da pesca uns no areal, outros nas zonas mais elevadas da duna, bem sobranceiros ao mar, como que a espiar os seus movimentos. Bastante rudimentares, os primeiros palheiros cumpriam, no entanto, a sua função: serviam de arrumos dos apetrechos da pesca ou de armazéns de salga, embora de reduzida expressão, e de habitação temporária dos pescadores que residiam neste povoado durante o período da safra (abril a outubro).

Estas construções tradicionais são bem elucidativas da humanização da paisagem, como podemos ver nas soluções peculiares que o homem encontrou, adaptando-as perfeitamente ao meio natural, agreste e isolado das terras do interior (altura em que não havia estrada e as dunas eram um obstáculo difícil de transpor).

Os Palheiros da Tocha nasceram na crista das dunas, a olhar o mar, quando na primeira metade do século XIX, pescadores vindos mais do Norte, em busca de novos pesqueiros, teriam feito acampamento por ali. Juntaram-se-lhes os gandareses depois, assimilando as suas artes, e a pesca tornou-se também um assunto de agricultores-pescadores. Na realidade, eram poucas as famílias que se aventuravam pelos caminhos de areia para virem à praia. As mulheres traziam todas as semanas a broa aos pescadores ou à família que estava na praia a banhos. Outras vezes transportavam em carroças lenha e outros bens necessários. Os pastores vinham também para estas dunas com o gado.

Mas há medida que a pesca vai perdendo a sua importância, a Praia da Tocha assume-se como lugar de veraneio. Os velhos palheiros dos pescadores, transformados em habitações de férias, vão sendo progressivamente ajustados com maiores ou menores modificações à sua nova função.

Muitos dos antigos palheiros minúsculos, com a sua tarimba (espécie de armário - cama) tornaram-se incomportáveis com as suas necessidades, por isso a maioria deles desapareceram desta praia e hoje a maioria emita-os, mas ainda existem uma diversidade, evidenciando também diferentes fases evolutivas dos mesmos.

Se os primeiros registos existentes colocam as construções na primeira linha de praia, nos anos 60 dá-se início à configuração do novo traçado do povoado.

Esta situação é visível nas imagens seguintes, onde, comparativamente com o limite do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PU), delimitado a poente pela avenida marginal à praia, se verifica na carta de 1940, o aparecimento da localidade em cima da linha de praia, logo fora do atual limite do aglomerado.



Figura 55. Núcleo Piscatório de Palheiros da Tocha com o limite do PU da Praia da Tocha - 1940
Carta Militar 1/ 25 000, 1940

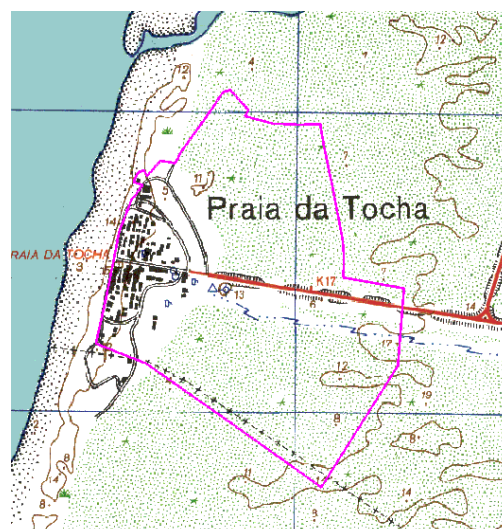


Figura 56. Aglomerado da Praia da Tocha, em 1982, com o limite do PU da Praia da Tocha - 1982
Carta Militar 1/ 25 000, 1982

As construções na praia, de caráter singelo e precário, que serviam de arrumos dos apetrechos da pesca ou de armazéns de salga e ainda de habitação temporária dos pescadores que residiam neste povoado durante o período da safra, vão dando origem a construções, que embora com a mesma estrutura, comportam apenas a função residencial, quer permanente quer temporária, tanto dos pescadores que ainda se vão fixando na praia, quanto das populações dos aglomerado vizinhos que faziam desta praia o seu local de eleição para férias.

Esta alteração de funções leva a que as construções sejam deslocadas da linha de praia, sendo definidos alguns arruamentos que obrigam alguns dos palheiros, construídos ao sabor da duna e dos ventos, a deslocarem-se (“Praia da Tocha – Litoral Gandarês”, de Alice Andrade).

Consegue-se assim ao longo do tempo, e julga-se que por motivos de avanço natural do mar e por razões de proteção dos valores naturais, verificar um recuo da ocupação daquelas áreas.

Da comparação entre a cartografia de 1940 e a de 1982, realça-se o facto do aglomerado de construções palafíticas sobre a praia, simplesmente ter desaparecido do seu local original, vindo a desenvolver-se mais para nascente, no entanto com a mesma estrutura de povoamento – povoamento reticular. Veja-se o exemplo dessas construções confinantes com a praia/duna, no local que constitui nos dias de hoje a avenida marginal, Avenida Doutor Silva Pereira.



Figura 57. Construções confinantes com o que viria ser a atualmente a avenida marginal, Av. Dr. Silva Pereira

A pressão pela procura do produto sol/praias e nomeadamente por edificações de 2ª habitação foi muito superior à oferta e disponibilidade de espaço para a sua concretização, pressionando o alargamento e expansão urbana deste aglomerado. Este alargamento e expansão urbana do lugar, que aconteceu à volta do núcleo urbano original e a criação de um novo sector, para norte da única via de acesso à localidade, acontece em terrenos florestais - houve alteração de uso e função do solo, que, de cariz florestal passou a ter função urbana.



Figura 58. Evolução da ocupação da Praia da Tocha entre 1999 e 2019

Fonte: Carta Militar de Portugal, escala 1/25000 e ortofotomapa Google Earth 2019

A evolução do aglomerado primitivo verificada, resultou de uma estrutura organizada segundo uma rede poligonal e assente numa malha/retícula. O modelo reticulado assenta, como o próprio nome indica, numa estrutura (viária) ortogonal que define quarteirões, mais ou menos regulares.

Esta estrutura, característica deste aglomerado costeiro, assenta em dois eixos principais – um paralelo à linha costeira (avenida marginal – Av. Dr. Silva Pereira) e outro transversal a este (Rua dos Pescadores), resultante do prolongamento da principal via que dá acesso a este aglomerado.



Figura 59. Eixo paralelo à linha de costa – estruturante do povoamento



Figura 60. Eixo transversal à linha de costa - estruturante do povoamento

O eixo paralelo à linha de costa assume características peculiares, uma vez que substitui, na grande maioria dos casos, a praça, o largo ou qualquer outro espaço de encontro, assumindo por isso o papel de “rua mercado”, onde se localizam as principais funções. Este tipo de aglomerado tende a ter uma expansão contida e planeada, de acordo com o traçado inicial, observando-se no caso da Praia da Tocha apenas um ligeiro aumento de cércea, ligado à pressão turística e imobiliária sentida.

No entanto, não foi de todo este tipo de ocupação a única e principal solução adotada para resolver a questão da procura imobiliária, a expansão verificada, quer para norte, quer para sul, foi feita tendo como principal unidade de ocupação a habitação unifamiliar com 2 pisos.

A norte optou-se por uma ocupação ligeiramente mais densa, com construções à face do arruamento e de frentes mais reduzidas. A sul a opção passou pela recreação das construções de características palafíticas, com espaços livres envolventes, públicos e ajardinados. Também as construções em altura se caracterizam, na sua envolvente, por um especial cuidado nos arranjos exteriores.

Relativamente ao enquadramento paisagístico deste aglomerado, sendo uma mais valia para o desenvolvimento do mesmo, este não oferece apenas o produto mar/praias, aliado à calma que a pressão urbanística e turística demoraram a exercer sobre aquele território, mas ainda aliava uma oferta em termos de qualidade ambiental, proporcionada pela existência de uma vasta mancha florestal envolvente, e que presenteava as gentes que ali se deslocavam uma estadia e o desenvolvimento de atividades de contacto com a natureza.

Em outubro de 2017, esta área natural envolvente ao aglomerado, sofreu um grande incêndio que percorreu toda esta área costeira, vendo-se agora a

Praia da Tocha mais pobre ambientalmente, mas também turisticamente, constituindo um desafio à governança, a reposição destas características naturais e a valorização paisagística e ambiental destes territórios.



Figura 61. Mancha florestal antes e depois do incêndio de 2017

7.2.4. Análise do edificado

O principal uso do edificado é a habitação e predominantemente a habitação unifamiliar e bifamiliar em banda, à exceção das edificações mais a sudeste de se desenvolvem em tipologia geminada com características similares aos palheiros e integradas em amplos espaços verdes comuns.

Também os edifícios mais recentes, construídos a nordeste, assentam numa malha urbana mais ampla e de espaços públicos de qualidade, também eles de características similares aos palheiros.



Figura 62. Vista aérea da ocupação da Praia da Tocha, 2013

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com>

O aglomerado urbano da Praia da Tocha apresenta um total de 621 edifícios (Censos 2021). A grande maioria dos edifícios são de tipologia unifamiliar e bifamiliar, de 2ª habitação, construídos em banda ou geminados de 2 pisos (alguns com aproveitamento de sótão, mas sem aumento de cércea). Verifica-se ainda, a existência de alguns, poucos, edifícios de habitação coletiva com 4 pisos sendo, na sua maioria, exclusivamente de uso habitacional.

A evolução da procura levou a uma pressão urbana na década de 70 até cerca de 1995, tendo atingido o seu pico entre 1991 e 1995 e baixando após este período, ainda assim com uma evolução em termos percentuais, superior à verificada no concelho.

Tabela 7. Edifícios, por época de construção (2011 e 2021)

Unidade territorial	2011	2021						Variação
	Total	Total	Antes 1945	1945-1980	1981 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2021	2011 - 2021
	N.º							%
Portugal (NUTS I)	3.544.389	3.573.416	451.771	1.342.535	1.138.816	529.510	110.784	0,8
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	1.116.787	137.331	445.535	345.109	159.006	29.806	0,4
Região de Coimbra (NUTS III)	204.107	202.441	27.632	82.170	60.498	27.386	4.755	-0,8
Cantanhede	18.695	18.776	1.733	7.978	5.679	2.780	606	0,4
Tocha	2.401	2.415	283	935	715	405	77	0,6
Praia da Tocha	575	621	3	134	267	183	34	8,0

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

A função residencial é sobretudo sazonal, ainda que ao longo das últimas décadas se tenha verificado um aumento da população residente nesta localidade, facto que requer da parte do município a promoção do aumento de oferta de equipamentos e serviços de apoio. É assim aposta do município, dotar este aglomerado de infraestruturas que conferem um ambiente urbano de qualidade, capaz de criar condições de atratividade e fixação de população, que possam de alguma forma compensar a falta de atividade económica aí existente.

As habitações são essencialmente usadas pelos seus proprietários e familiares, verificando-se também muitas situações de aluguer, que deverão ser dinamizadas como alojamento local.

A quantidade de serviços não públicos não tem expressão neste aglomerado urbano, sendo necessário promover a implementação deste tipo de atividades, nomeadamente com a promoção do turismo, oferta de alojamento hoteleiro e outras atividades associadas.

Verifica-se uma aposta numa área que tanto no verão quanto no inverno, principalmente aos fins de semana, tem capacidade para criar movimento e atração à Praia da Tocha – a área da restauração e bebidas – com alguns estabelecimentos a funcionarem sobretudo à noite. Salientam-se alguns restaurantes e estabelecimentos de bebidas que funcionam sobretudo à noite e que são capazes, ao longo de todo o ano, atrair à Praia da Tocha.

Estas valências encontram-se sobretudo localizadas na avenida marginal, Av. Dr. Silva Pereira. Marginal e na Av. dos Pescadores, podendo encontrar-se ainda outras unidades comerciais noutras artérias do aglomerado, no entanto próximas da área de praia.



Figura 63. Avenida Dr. Silva Pereira, em simultâneo com a Av. dos Pescadores, é onde se localiza o ponto nevralgico que dinamiza a vivência deste aglomerado

Relativamente à caracterização arquitetónica do edificado, o núcleo mais antigo conserva as suas construções de características palafíticas, edifícios de frentes pequenas e em banda, algumas ainda com a traça original.

Existem alguns exemplares que necessitam de uma intervenção de reabilitação para que não se perca a riqueza histórico-arquitetónica deste lugar, embora muitas delas terão sido já reabilitadas mantendo a mesma imagem arquitetónica e designadamente os elementos característicos principais – a madeira.



Figura 64. Construções com necessidade de reabilitação



Figura 65. Construções recuperadas que mantém as características originais

A expansão verificada para norte perdeu algumas destas características, constituindo essencialmente uma malha urbana em banda e um pouco descaracterizada da imagem original deste aglomerado.

As construções a sul, passaram pela recreação das construções de características palafíticas, com mais espaços livres envolventes, públicos e ajardinados, transmitindo uma ideia de modernidade assente nas características tradicionais da origem deste aglomerado.



Figura 66. Construções da expansão sul com características palafíticas

Já as construções mais recentes a nordeste, também inseridas em espaço públicos cuidados, assentam numa imagem de modernidade, mas, com um maior aproveitamento da área de construção ao nível do rés-do-chão que as características palafíticas não permitiam, contudo, sem que se perca a imagem geral da característica daquelas construções, com o uso da madeira.

Na Praia da Tocha, além da preservação das construções existentes de características palafíticas, é imposição em todas intervenções urbanísticas nas edificações, a adoção de soluções arquitetónicas com apontamentos de madeira, quer nas edificações existentes, minimizando as imagens dissonantes, quer nas novas edificações, numa tentativa de realçar o elemento dominante das construções típicas desta área.

O Plano de Urbanização da Praia da Tocha, aprovado em 2013, vem permitir uma disponibilidade de solo com capacidade construtiva que pode permitir responder à procura de alojamento, numa primeira análise de 2ª habitação, mas também de fixação de população, resultado da dinamização e concretização das funções e usos nele previstos.

A oferta de outro tipo de alojamento/acomodação de qualidade, como o parque de campismo, permitirá igualmente suprir as necessidades de alojamento, respondendo de forma satisfatória e económica a uma procura de veraneio com adeptos muito “fiéis”. Esta “unidade de alojamento” tem vindo a adotar uma política de atratividade, para aliciar um tipo de turismo diferenciado, orientada para uma oferta diversificada além do campismo tradicional, virada para o conforto e o luxo/glamour, nomeadamente com bangalows (mobile-homes) e com tendas de glamping ecológico (acampar como o conforto de um quarto de hotel).



Figura 68. Oferta diversificada de alojamento do Parque de Campismo da Praia da Tocha

Ainda a pretensão da existência de uma unidade hoteleira de cinco estrelas, iria responder à procura de alojamento que se faz sentir essencialmente no verão, no entanto a construção inacabada e ao abandono, gorou a expectativa de um empreendimento desta magnitude, e de momento, é um dos pontos negros daquele aglomerado que em nada dignifica a sua imagem turística, e que importa resolver.



Figura 69. Construção suspensa e ao abandono da unidade hoteleira

7.2.5. Património

Quando se chega a este aglomerado salta à vista os símbolos mais emblemáticos da sua origem – o barco, símbolo da terra de pescadores que aqui começou, e o palheiro, construção erigida por aqueles pescadores para apoio à sua atividade.

Este aglomerado tem assim, tanto na arquitetura – património edificado, como no enquadramento ambiental – património natural, bem como, no saber-fazer das suas gentes- património imaterial, tanto que interessa preservar.

Destaca-se assim nesta ARU algum do património já brevemente descrito na freguesia a que pertence, a freguesia da Tocha, e que se constitui como o mais característico capaz de valorizar o desenvolvimento socioeconómico deste território.

Temos com principal património edificado deste aglomerado e desta ARU:

- Palheiros da Tocha - Como já referido, estas construções eram inicialmente, bastante rudimentares e construídas utilizando as riquezas locais, os palheiros apenas serviam de arrumos dos apetrechos da pesca, de armazéns de salga e de habitações temporárias dos pescadores que apenas residiam nesta zona durante o período de safra. Os palheiros erguiam-se em zonas estratégicas do areal e outros nas zonas mais elevadas da duna.

Construídos em madeira e de aspeto palafítico, os palheiros da Tocha foram-se erguendo sobre estacas, inicialmente de madeira, depois em pedra, bloco ou cimento, evitando assim a acumulação de areia transportada pelo vento. Constituindo residência temporária apenas durante os meses de faina, os Palheiros da Tocha eram de pequena dimensão, ao contrário por exemplo dos palheiros de Mira que chegavam a ter três andares. A sua pequena dimensão permitia que, se necessário, acrescentando-se outros pilares facilmente se elevassem, podendo mesmo ser mudados de local. A leveza da madeira permitia que as construções se erguessem num solo arenoso, de pouca estabilidade.



Figura 72. Palheiros construídos em cima da duna

A facilidade em obter madeira e o seu baixo custo como material de construção, relacionado com a proximidade da floresta, levou à sua generalização.

De planta retangular, eram cobertos por telhados de duas águas, primeiro de colmo ou em tabuado, depois de telha de barro cozido.

Mais tardiamente alguns palheiros passaram a usar telhas de lusalite. Relativamente às telhas de barro, à telha caleira de fabrico artesanal sucederam a telha “marselha” e posteriormente a “lusa” de fabrico industrial. Quanto ao método construtivo, duas hipóteses se afiguravam. O tabuado das paredes ora era



Figura 70. Entrada da Praia da Tocha, com os seus símbolos característicos



Figura 71. Primeiros palheiros da Tocha de apoio à atividade piscatória

aplicado na vertical, ora era aplicado na horizontal, sobreposto. No primeiro dos casos as juntas eram colmatadas por ripas, pintadas por vezes de cor diferente.

Os palheiros eram tradicionalmente pintados com óleo queimado, bastante eficiente enquanto protetor da madeira. A cor negra do óleo queimado sempre distinguiu os palheiros da Tocha dos seus congêneres de Mira ou da Costa Nova.

No palheiro, a habitação propriamente dita, soalhada, situava-se ao nível do primeiro andar, à qual se acedia por uma escada ou rampa exterior. A cozinha acumulava ainda as funções de sala comum, servindo ainda simultaneamente de entrada.

Para a cozinha abriam-se as alcovas, quartos de pequena dimensão. Nas alcovas a tarimba, na cozinha o borralho, uma caixa de areia ou de barro encostada à parede, com telhas a proteger a madeira, onde se acendia o lume para cozinhar. A latrina, quando existente, situava-se normalmente entre a estacaria ao nível do rés-do-chão (r/ch). Também entre a estacaria eram armazenados os apetrechos da faina piscatória. Em fases posteriores à consolidação das areias, surgiram modelos fechados ao nível do r/ch. O r/ch fechado passou a servir de arrumos ou mais recentemente de garagem.

O povoado inicial não passaria de uma pequena aldeia no topo de uma duna, onde por tortuosas e estreitas vielas se distribuíam os toscos palheiros dos pescadores.

Aos pescadores foram-se adicionando os veraneantes que, avessos à madeira, foram edificando as suas casas em alvenaria. Assim teve início a destruição de um modo de viver e construir, facilitado pelo fabrico local de blocos de cimento e areia e pela abertura de vias de comunicação que facilitou a entrada de outros materiais de construção, mais baratos do que a madeira.

Existem ainda alguns exemplares da década de 50, que mantém a estrutura e materiais originais.

- Capela da Praia da Tocha: não sendo inicialmente um edifício marcante com qualidade arquitetónica, foi objeto de intervenção na qual lhe foi dada uma nova “roupagem” com um muro envolvente no qual se pode ver, em painéis de azulejaria, muita da história e tradições daquele aglomerado, bem como não poderia faltar o elemento tradicional da madeira.



Figura 73. Palheiros da Tocha, característicos de cor negra



Figura 74. Palheiro tradicional com o rés-do-chão fechado



Figura 75. Capela da Praia da Tocha

Do património natural nesta ARU destaca-se:

Praia/mar - Inicialmente designada por Palheiros da Tocha, a Praia da Tocha, antiga aldeia de pescadores, situada entre a Praia de Mira, a norte e a Praia de Quiaios, a sul, o seu imenso areal fica ainda delimitado a nascente por uma enorme mancha florestal. É durante a época balnear que se sente maior animação, mas não deixa de ser interessante o restante ano, principalmente para quem procura repouso e um ambiente familiar. Na Praia da Tocha o quotidiano é ditado essencialmente pelo mar:

- Turistas e amantes de desportos náuticos que podem desfrutar de um extenso areal e de uma ondulação perfeita para a prática de surf, bodyboard entre outras atividades náuticas. O mar com ondulação forte, oferece excelentes condições para a prática de surf e bodyboard, que se pretende que coloque a Praia da Tocha no roteiro regional, ou mesmo nacional, daquelas atividades.
- Os pescadores, que continuam a enfrentar as ondas, exercendo a atividade que melhor conhecem – a Arte de Xávega.

Com um extenso areal branco, há 30 anos consecutivos que a Praia da Tocha é distinguida com a Bandeira Azul, sinal evidente da qualidade da água e areia. Também foi galardoada com a Bandeira de Praia Acessível, sendo assim uma praia inclusiva, que permite a qualquer cidadão, independentemente de qualquer limitação física, usufruir daquele mar.

Como apoios esta praia oferece um Posto de Turismo, um Centro de Interpretação da Arte de Xávega, uma Biblioteca de Praia, um Parque de Campismo, um Complexo Desportivo (Futebol e Ténis), um Mercado com pequenos estabelecimentos comerciais, Parque de Merendas e Parques de estacionamento. A construção afeta a estes equipamentos mantém uma imagem idêntica de acordo com as características edificatórias deste lugar – a madeira é um elemento comum.

Assim, podemos afirmar que a antiga aldeia de pescadores -Palheiros da Tocha -deu lugar a uma das mais belas praias do litoral centro de Portugal.

A Praia da Tocha pretende colocar-se ao nível das melhores estâncias de veraneio oferecendo um produto turístico completo. Para além da beleza natural, da calma e tranquilidade do local, onde haverá uma mais-valia paisagística, urbanística e arquitetónica.

- Lagoa da Levadia: no Inverno, a praia fica quase deserta e a desolação reina no seu areal. A Lagoa da Levadia, embora não se enquadre na área geográfica da ARU, é um elemento natural deste território que pode constituir uma mais valia para a sua promoção e valorização ambiental e turística. A "Levadia" da Praia da Tocha é uma pequena lagoa costeira, localizada a aproximadamente meio quilómetro a Norte desta localidade, entre a praia, as dunas e a floresta.

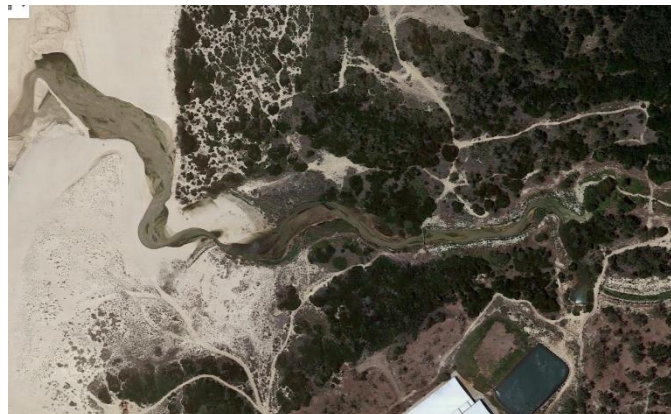


Figura 76. Localização da Lagoa da Levadia e da saída no oceano

Nesta lagoa acumulam-se as águas trazidas pela "Vala das Levadias" (uma ribeira com origem nas Lagoas da Salgueira e dos Teixeiros, que costuma ter grande caudal no Inverno e estar seca durante o Verão). Da Levadia, parte uma outra vala que vai desaguar no Oceano Atlântico, situado a uns 100 m a Oeste da lagoa. É neste percurso lagunar que podemos encontrar a *Lutra lutra*, espécie protegida pelos habitats da Rede Natura 2000, e que, com o incêndio de 2017 poderão ter ficado afetados, visualizando-se aqui uma oportunidade de desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental daqueles espaços, por forma a revitalizar a sua dinâmica ambiental.

- Área florestal envolvente, do Sítio "Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas" - Esta ARU encontra-se integrada numa unidade de paisagem constituída pela praia, pelo aglomerado urbano consolidado e pela extensa área florestal cuja espécie principal é o Pinheiro-bravo e no sub-coberto diversas acácias (*Acacia* sp.).

Esta extensa área florestal funcionava como um espaço tampão das áreas urbanizadas, seguido de um continuum vegetal até perder de vista, permitindo desta forma um enquadramento paisagístico de excelência e constituindo uma paisagem que acolhia funções de proteção e equilíbrio ecológico urbano, servindo ainda de proteção e enquadramento da ciclovía/circuito de manutenção. No entanto, o incêndio de 2017, provocou uma perda irreparável, a curto prazo, deste ecossistema e enquadramento natural.

Esta área de vegetação natural e característica da zona costeira, pretendia-se como parte da imagem de turismo de natureza aliado à praia, e na qual qualquer intervenção do desenvolvimento urbano passaria certamente pela tentativa de máxima preservação das árvores (pinheiros - (*Pinus pinea* e ou *Pinus pinaster*) e vegetação existente e compatível com as propostas de desenho urbano.

Face à realidade atual, e à descaracterização ambiental daquela zona decorrente daquele acidente, deverá ser uma preocupação, a tentativa de reposição da biodiversidade natural da área, permitindo obter, na área mais próxima ao aglomerado, uma paisagem urbana com características naturais, mas de custos de manutenção, financeira e ambiental, reduzidos.



Figura 77. Área florestal envolvente em 2015 (antes do incêndio) e em 2018 (depois do incêndio)

O património imaterial desta ARU, confere-lhe características únicas que continuam a ser um cartão de visita turístico e a razão de ser da existência original deste aglomerado. Este património passa pelos usos e costumes de uma atividade singular ligada ao mar e que remonta ao início deste lugar - a Arte-Xávega e ainda a gastronomia característica- batata na areia e sardinha na telha:

- Arte-Xávega: A origem desta povoação surge intimamente ligada à arte xávega, espécie de pesca de arrasto em que as redes são puxadas a partir de terra à força de braços, juntas de bois ou mais modernamente com o auxílio de tractores.

“Ciganos da areia”, os primeiros povoadores, verdadeiros colonos, foram pescadores oriundos mais do Norte (Ovar, Murtosa e Ílhavo) que na procura de novos centros pesqueiros aqui terão assentado arraiais no final do século XVIII, início do século XIX, trazendo consigo a tradição da construir em madeira.

A história deste e de muitos outros povoados litorais como Espinho, Furadouro, Torreira, São Jacinto, Costa Nova, Vagueira/Areão, Palheiros de Mira, Palheiros da Tocha, Cova, Lavos, Leirosa, Pedrogão, Vieira de Leiria, Costa da Caparica, Santo André...confundem-se com a história destes movimentos migratórios e dos seus usos e costumes, nomeadamente as artes da pesca – a Arte Xávega

No entanto os três municípios da zona costeira da Região de Coimbra (Cantanhede, Figueira da Foz e Mira) partilham uma tradição de usos e costumes ligados ao mar, o que faz com que esta região seja uma das zonas de maior expressão da Arte Xávega em Portugal.

A Arte-Xávega, pesca artesanal também conhecida por pesca de "arrasto", é ainda hoje uma realidade na Praia da Tocha. A Arte-xávega remonta ao século XIX, tempo em que os pescadores saiam de barco para lançar as redes ao mar.

Até à década de 60, os barcos em forma de meia-lua, de proa e popa elevadas, bordos altos, fundo chato e arqueado era o ideal para enfrentar a forte agitação marítima e também para ser arrastado na areia. Conforme o tamanho da embarcação podiam ser movidos a dois ou quatro remos e, segundo pescadores, a tripulação era composta por 38 a 40 homens em embarcações maiores e 20 homens nas mais pequenas.

Feitas de linho, as redes de arrasto mediam cerca de 300 metros, sendo que podiam chegar aos 600 metros no caso das embarcações maiores. Devido à dimensão e ao peso das redes eram necessárias muitas pessoas para as transportar para o barco e, mais ainda, para as puxar para terra, sendo muitas vezes difícil devido à agitação marítima.

No início do século XX, começou a ser utilizado gado na alagem das redes, o que veio a contribuir na fortificação desta arte, excecionalmente nesta praia, continuou a ser usada a força humana.

Assim, no regresso da faina, as redes eram retiradas do mar para a costa com a ajuda de juntas de bois, bem como de uma multidão de homens e mulheres que colaboravam nesta dura tarefa de estender e puxar a rede pelo areal e dela retirar todo o peixe.

A população sempre contribuiu para esta prática, não só financeiramente, formando campanhas, como também ajudava a puxar as redes.

Inicialmente eram só os camponeses que puxavam as redes, na busca de compensar a fraca colheita, mais tarde até os turistas ajudavam criando assim novos laços sociológicos.

No regresso, os pescadores davam um punhado de peixe (o quinhão) a quem ajudava no transporte das redes sendo o restante, numa lota improvisada, vendido a sardinheiros e à população.

Após a II Grande Guerra, a Arte Xávega na Praia da Tocha entrou em decadência. Com a busca de novas oportunidades acrescida com a vaga de emigração marcou o isolamento da povoação e prejudicou o avanço desta arte. Desta forma, os pescadores que ficaram tiveram que "reinventar" a arte do arrasto e adaptá-la às novas condições, essencialmente a falta de pessoal.

Os barcos perderam a forma acentuada de meia-lua e tornaram-se mais pequenos. Os dois remos, que ainda continuam para passar a primeira linha de rebentação, foram substituídos por motor. As pessoas que puxavam as redes para terra foram substituídas por tratores e, de forma a ser mais fácil o transporte do barco foram colocadas rodas no casco.



Figura 78. Campanha de arte xávega



Figura 79. Retirada das redes



Figura 80. Alagem com juntas de bois



Figura 81. Entrada no mar de barco com pequeno motor

Atualmente, existem duas pequenas campanhas, sem contar com as pessoas que vão ajudando, e as funções de cada pessoa não são tão definidas como anteriormente.

Nos últimos anos, a Arte Xávega tem-se afirmado também como um atrativo turístico, no qual é tradição juntarem-se muitos banhistas, que ajudam a puxar as redes para a praia, participando nesta arte de pesca centenária.



Figura 62. Entrada da embarcação na área de rebentação atualmente

- Existe neste aglomerado o Centro de Interpretação da Arte Xávega (CIAX), pertença do Município, dinamizado pela Associação de Moradores da Praia da Tocha, inaugurado no final de 2016 e destina-se a divulgar e promover o conhecimento das dimensões, histórica, sociocultural e etnográfica de uma atividade piscatória tradicional que continua ativa, contribuindo desta forma para transmitir o conhecimento destas artes às gerações mais novas, para que este passado não se perca.

Pretende-se manter viva uma tradição secular e lembrar as dificuldades que esta atividade ambientalmente sustentável encerra. É lembrado neste Centro de Interpretação os naufrágios ocorridos em 20 de junho de 1940 nos quais perderam a vida um número significativo de pescadores.

- Mostra gastronómica - Batata na areia e sardinha na telha: o mais difícil é a salvaguarda de um património gastronómico de um prato típico da Praia da Tocha: a batata assada na praia e a sardinha na telha.
- A Associação de Moradores da Praia da Tocha é um movimento associativo muito dinâmico na preservação da identidade e memórias deste lugar, organiza ainda a mostra de Curtas-Metragens Marmostra e gere também o Centro de Interpretação da Arte Xávega.



Figura 82. Centro de Interpretação da Arte Xávega da Praia da Tocha (CIAX)



Figura 83. Imóveis relacionados com a prática ancestral da Arte Xávega a integrar no programa

7.2.6. Ordenamento

A ARU enquadra a totalidade da área classificada na Planta de Ordenamento do PDM como área “Urbana central” e ainda a área adjacente a este espaço integrada em “Espaço Residencial de nível 1”. Esta categorização indica a concentração de funções de centralidade e elevada nível de ocupação. Nestas áreas está subjacente a ideia de “conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana do local (...)”

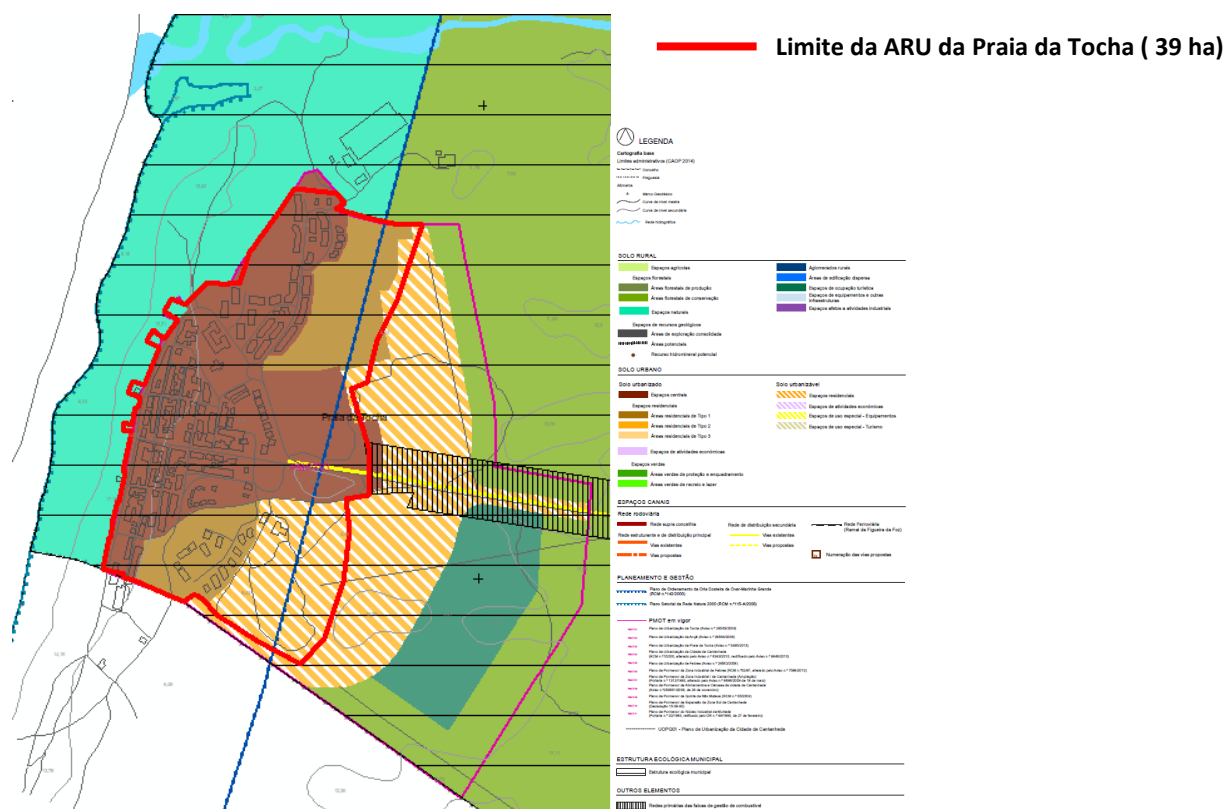


Figura 84. Extrato da Planta Carta de Ordenamento do PDM com a delimitação da ARU

A ARU ocupa ainda solo urbanizável Residencial, que irá permitir a intervenção e implantação de projetos de desenvolvimento turístico sustentável para atrair a esta área uma dinâmica e vivência que se pretende para reafirmar com mais firmeza este lugar no panorama turístico regional e nacional.

A ARU é igualmente abrangida por outro instrumento de gestão urbanística de ordem inferior – o Plano de Urbanização da Praia da Tocha (revisão), aprovado pelo Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, DR n.º 79, Série II, e alterado por adaptação ao POC-OMG, através do Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro, DR n.º 236, Série II e por adaptação à 1ª Revisão do PDM através do Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho, DR n.º 143, Série II.

Este instrumento de ordenamento assumiu como um dos principais objetivos de desenvolvimento deste território, a projeção para esta zona de veraneio e lazer, de um aglomerado urbano de excelência, conjugando um conjunto de infraestruturas e equipamentos, que permitissem o reconhecimento da Praia da Tocha como área turística de nível nacional, conciliado essencialmente com a proteção e valorização do património natural/cultural, paisagístico e da biodiversidade.



Figura 85. Extrato da Planta Zonamento do PU da Praia da Tocha com a delimitação da ARU

A ARU abrange neste instrumento Solos Urbanizados na categoria de “*Espaço Central*”, com um conjunto de “*Imóveis a Preservar*”, “*Espaços Residenciais*”, “*Espaços de uso especial*” referente a equipamentos de utilização coletiva e “*Espaços Verdes*” nas funções de proteção e enquadramento e de recreio e lazer. Abrange igualmente Solos Urbanizáveis na categoria de “*Espaços Residenciais*” e “*Espaços de Uso Especial*” na função de recreio e lazer.

Atribui-se à área central consolidada a classificação de Espaço Central, destinada a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais, dotando-o de uma importância vital, pois além de ser o ponto mais central e inicial do aglomerado, é a sua frente de mar edificada e uma área detentora de um valor histórico, artístico e social que importa preservar e incrementar como cartão de visita – património edificado dos Palheiros da Tocha.

A referência dos antigos palheiros que serviam de abrigo aos pescadores é uma memória cultural e simbólica que deve ser preservada, não podendo, no entanto, ser imposta como modelo de arquitetura urbana.

Assim confina-se essa referência à preservação de um núcleo existente no topo norte da marginal e de um ou outro exemplar disperso. Não se impondo um processo mimético do antigo palheiro, será importante conservar os desenhos e as texturas dos materiais de revestimento que poderão ser o fator de união do tecido urbano existente. Neste sentido a proposta deste plano classificou estes exemplares como *“Imóveis a Preservar”*.

7.3. Objetivos estratégicos

A reabilitação urbana desta centralidade pretende promover, para esta zona de veraneio e lazer, um aglomerado urbano de excelência, incrementando a atividade turística através do reforço dos equipamentos e serviços de apoio ao setor turístico e atividades de recreio e cultura, preservação do património arquitetónico e natural, promovendo o enquadramento, escala e imagem urbana, que permitam o reconhecimento da Praia da Tocha como área turística de nível nacional.

Com a definição da presente área de reabilitação urbana pretende-se como objetivo geral permitir a intervenção no território, no sentido da sua qualificação numa perspetiva de desenvolvimento sustentável, aproveitando as potencialidades endógenas em benefício do mesmo, e da qualidade de vida da população. Deste modo as políticas de atuação deverão espelhar medidas para atingir os seguintes **objetivos estratégicos**:

- Reforçar a centralidade urbana da Praia da Tocha e aumentar a sua atratividade regional, quer em termos turísticos, quer de oferta de qualidade de vida às populações;
- Incrementar a atividade turística, através do reforço dos equipamentos e serviços de apoio ao setor turístico e atividades de recreio e cultura, preservação do património arquitetónico e natural, proteção do enquadramento, escala e imagem urbana;
- Fomentar a criação de emprego, apoiado no setor turístico e outros serviços a ele associados;
- Reforço da política de reabilitação e requalificação do edificado, com a eliminação progressiva de elementos dissonantes e apostando numa edificação de qualidade arquitetónica, com a madeira como elemento primordial na caracterização do edificado deste lugar;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da requalificação dos espaços públicos exteriores, reforçando a imagem urbana e potenciando a sua atratividade e melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e utilizadores;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente, hierarquizando os circuitos, promovendo o pedonal;
- Assegurar a manutenção da identidade do aglomerado;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- Aumentar a população residente, criando condições de atratividade;
- Desenvolver a componente hoteleira e de restauração;
- Instalar equipamentos de recreio, cultura e desporto, valorizando a imagem urbana através de um parque central estruturante;
- Salvar e valorizar a praia e floresta;
- Diversificação das atividades no meio urbano, desde que não entrem em conflito com a função dominante de estância turística, e
- Maximizar as oportunidades de financiamento de projetos públicos.