

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA **ARU DE CANAS DE SENHORIM - URGEIRIÇA**

Relatório 03

PR-04532 | abril 2020



MUNICÍPIO DE NELAS

Este documento enquadra-se nos trabalhos de Revisão dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana das ARU de Nelas e de Canas de Senhorim - Urgeiriça e elaboração das Estratégias de Reabilitação Urbana das ARU de Caldas da Felgueira e de Santar-Casal Sancho, correspondendo ao:

Relatório 03 - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-04532 | abril 2020

LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AM Assembleia Municipal

ARU Área de Reabilitação Urbana

CENTRO 2020 Programa Operacional da Região Centro (2014-2020)

CM Câmara Municipal

DH Domínio Hídrico

EBF Estatuto de Benefícios Fiscais

EDM Empresa de Desenvolvimento Mineiro

ELH Estratégia Local de Habitação

EN Estrada Nacional

ENU Empresa Nacional de Urânio

ERU Estratégias de Reabilitação Urbana

IEFP Instituto do Emprego e Formação Profissional

IFFRU 2020 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IIM Imóvel de Interesse Municipal
INE Instituto Nacional de Estatística

Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território

e Urbanismo

NUT Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

ORU Operação de Reabilitação Urbana

PDM Plano Diretor Municipal

PARU Plano de Ação de Regeneração Urbana

PERU Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIMT - VDL Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes de Viseu Dão Lafões

PO SEUR Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de

Recursos

REN Reserva Ecológica Nacional

REOT Relatório do Estado do Ordenamento do Território

RJIGT Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RSU Resíduos Sólidos Urbanos

SPI Sociedade Portuguesa de Inovação

UF União de Freguesias

ÍNDICE

1.	INTRO	INTRODUÇÃO7		
2.	ARU DE CANAS DE SENHORIM - URGEIRIÇA			
3.	DIAGNÓSTICO DA ARU DE CANAS DE SENHORIM - URGEIRIÇA			
	3.1	Enquadramento territorial	. 15	
	3.2	Enquadramento no PDM e condicionantes	. 34	
	3.3 Urgeir	Análise demográfica e socioeconómica da ARU de Canas de Senhoriniça		
	3.4	Análise urbanística da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	. 43	
	3.5	Síntese do diagnóstico	. 73	
4.	ESTR	ATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	. 75	
	4.1	Objetivos estratégicos e visão de futuro	. 75	
	4.2	Eixos e objetivos específicos	. 76	
	4.3	Modelo Territorial	. 83	
5.	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA		. 85	
	5.1	Tipo de ORU	. 85	
	5.2	Prazo de Execução	. 85	
	5.3	Projetos estruturantes e ações	. 86	
	5.4	Cronograma de execução	114	
	5.5	Programa de investimento e financiamento	116	
	5.6	Modelo de gestão e execução	129	
	5.7	Quadro de benefícios fiscais	131	
A۱	JEXOS		137	

ANEXOS - PEÇAS DESENHADAS

Planta 01 | Delimitação da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

Planta 02 | Estado de conservação do edificado da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça

Planta 03 | Estado de conservação da rede viária e passeios da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça

Planta 04 | Delimitação das ações prioritárias da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1. Localização no concelho das ARU delimitadas8
Figura 2. Relação entre as etapas de trabalho e os relatórios
Figura 3. Enquadramento territorial da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça11
Figura 4. Limites da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça sobre base topográfica 13
Figura 5. Limites da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça sobre ortofotomapa14
Figura 6. O concelho de Nelas na sub-região Viseu Dão Lafões16
Figura 7. Rede Viária Regional18
Figura 8. Sistema Urbano Regional19
Figura 9. A rede urbana do concelho de Nelas
Figura 10. Solar dos Abreu Madeira (esquerda) e Casa do Cruzeiro (direita) 23
Figura 11. Edifícios habitacionais e instalações industriais no núcleo da Urgeiriça 24
Figura 12. Antigas instalações industriais dos Adubos e dos Fornos Elétricos 25
Figura 13. Unidades homogéneas da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça 26
Figura 14. Condicionantes legais existentes na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. 37
Figura 15. ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça e subsecções estatísticas de 2011. 39
Figura 16. População empregada por setor de atividade
Figura 17. Património edificado classificado na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça 44
Figura 18. Casa do Cruzeiro (esquerda); Igreja do Salvador (centro); Solar dos Abreu Madeira (direita)45
Figura 19. Casa do Godinho (esquerda); Casa do Visconde de Pedralva (direita) 45
Figura 20. Casa no Largo dos Abreu Madeira (esquerda); Pelourinho de Canas de Senhorim (direita)46
Figura 21. Casa da Família de Alberto Pais (lado esquerdo); Casa na Rua Keil do Amaral (lado direito)
Figura 22. Casa de José Frazão46
Figura 23. Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça
Figura 24. Equipamentos de utilização coletiva da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça49
Figura 25. Urgeiriça - Polidesportivo (esquerda); Casa do Pessoal; Sede dos Escuteiros (direita)
Figura 26. Quartel dos Bombeiros Voluntários (esquerda); Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários (direita)50
Figura 27. Estação de Caminho-de-ferro – Canas/Felgueira (esquerda); Mercado Municipal (direita)51
Figura 28. Capela de São Sebastião (esquerda); Igreja Matriz de Canas de Senhorim (direita)
Figura 29. Número de edifícios da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, segundo a data de construção53

Figura 30. Variedade no número de pisos na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça 53
Figura 31. Estado de conservação do edificado da ARU (Anexo - Planta 02)55
Figura 32. Exemplos de edificado em mau e péssimo estado de conservação na ARU.56
Figura 33. Usos do edificado da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça 58
Figura 34. Largo dos Abreu Madeira (esquerda); Largo do Pelourinho (centro); Largo do Cruzeiro (direita)
Figura 35. Espaço público unto à zona das "4 esquinas"
Figura 36. Principais espaços públicos da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça 61
Figura 37. Jardim junto à Estação dos CTT (esq.) e zonas verdes junto ao agrupamento escolar (dir.)
Figura 38. Espaço público e zonas verdes no núcleo habitacional da Urgeiriça63
Figura 39. Rede viária e ferroviária
Figura 40. Estado de conservação do espaço público da ARU (Anexo - Planta 03) 66
Figura 41. Exemplos de constrangimento à circulação pedonal na vila de Canas de Senhorim67
Figura 42. Possível traçado da ciclovia de Nelas
Figura 43. Tráfego Médio Diário, em 2014
Figura 44. Horário do serviço de boleias da Fundação Lapa do Lobo70
Figura 45. Tipos de estacionamento71
Figura 46. Níveis de definição estratégica76
Figura 47. Eixos Estratégicos da Estratégia Territorial e Operativa
Figura 48. Delimitação das ações prioritárias na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça (Anexo – Planta 04)
ÍNDICE DE TABELAS
Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência
Tabela 2. População residente, em 2001, 2011 e 2018
Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011
Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 201141
Tabela 5. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 201142
Tabela 6. Caracterização estatística da ARU – parque edificado e alojamentos 52
Tabela 7. Parque habitacional, em 2001 e 2011
Tabela 8. Síntese conclusiva do diagnóstico da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça73
Tabela 9. Cronograma de execução das ações prioritárias
Tabela 10. Programa de investimento
Tabela 11. Categorias de intervenção e custos médios de investimento
Tabela 12. Potenciais fontes de financiamento, por ação

1. Introdução

O Município de Nelas, no quadro da estratégia de desenvolvimento territorial e do conjunto de medidas que tem vindo a implementar, elegeu a reabilitação urbana como um dos vetores catalisadores de novas dinâmicas urbanísticas, económicas, sociais e culturais. Para o efeito, definiu e tem vindo a aprofundar uma estratégia própria de reabilitação urbana, assente numa visão integrada dos vários domínios de intervenção e estruturada pelos principais aglomerados urbanos do concelho, que contribuirá, a curto-médio prazo, através de um conjunto de ações concretas, para a valorização e revitalização do território, com tradução numa imagem urbana mais qualificada e num ambiente urbano com melhores condições habitacionais e urbanísticas, mais vivenciado e reconhecido pela população e apto a responder às necessidades do tecido económico.

Esta estratégia traduziu-se, numa primeira fase, na formalização das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Nelas, Canas de Senhorim - Urgeiriça, de Santar - Casal Sancho e de Caldas da Felgueira, aprovadas em 2017¹, nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)². A delimitação destas ARU foi também acompanhada pela definição dos projetos das Operações de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza sistemática³, das ARU de Nelas e de Canas de Senhorim - Urgeiriça, através da elaboração dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), correspondentes ao instrumento próprio previsto no RJRU para esse efeito.

Neste sentido, tendo como referência o trabalho já realizado, a Câmara Municipal de Nelas pretende prosseguir com uma nova fase de desenvolvimento da estratégia municipal de reabilitação urbana, através da revisão dos PERU de Nelas e Canas de Senhorim – Urgeiriça, com vista à aprovação formal das ORU sistemáticas incidentes sobre estas ARU, bem como da elaboração das Estratégias de Reabilitação Urbana (ERU) para as ARU de Santar – Casal Sancho e de Caldas da Felgueira, com vista à aprovação das correspondentes ORU, neste caso de natureza simples⁴.

Declaração de Retificação n.º 482/2017, publicado no Diário da República n.º 138/2017, Série II, de 19 de julho.

² Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

³ Contempla a requalificação e revitalização do tecido urbano – edificado, infraestruturas, equipamentos, espaço público, espaços verdes, atividades económicas.

⁴ Foca-se nas ações de reabilitação do edificado, realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

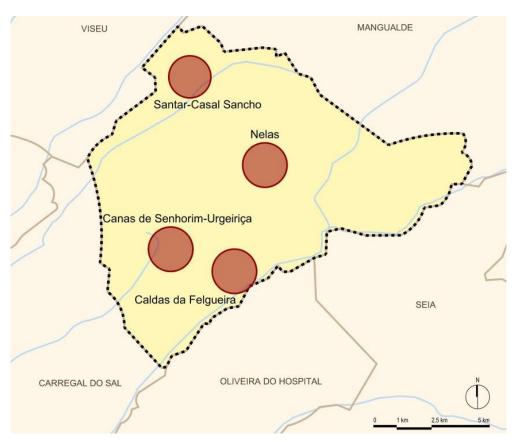


Figura 1. Localização no concelho das ARU delimitadas Fonte: SPI

Este trabalho engloba três etapas, conforme o exposto na Figura 2, inserindo-se o presente documento (Relatório 3. PERU da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça) na segunda etapa "Definição das ORU de Nelas e de Canas de Senhorim – Urgeiriça"



Figura 2. Relação entre as etapas de trabalho e os relatórios

O PERU constitui o instrumento próprio previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) para a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática que se pretende implementar na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Como tal, para além do enquadramento da ARU e de uma caracterização e diagnóstico do território por si abrangido, desenvolve e fundamenta a estratégia de reabilitação urbana a prosseguir, apoiada em 5 eixos estratégicos de intervenção e num conjunto de 14 projetos estruturantes, bem como os conteúdos legalmente estabelecidos para a ORU, com um período de implementação de 10 anos, eventualmente prorrogáveis por mais 5 anos.

Em suma, completando a definição e a formalização da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça, a elaboração do PERU permite criar o enquadramento legal necessário para a sustentação da intervenção de reabilitação urbana, que permitirá, a médio-prazo, através da revitalização do centro tradicional e das várias polaridades urbanas aqui presentes e do reforço da sua articulação, consolidar o papel da vila de Canas de Senhorim no contexto municipal e regional, valorizando a sua identidade própria e reforçando as suas potencialidades.

2. ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

Englobando uma área de, aproximadamente, 213 hectares, a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça insere-se integralmente no perímetro urbano definido no PDM para a freguesia de Canas de Senhorim. Apresenta uma configuração longitudinal, no sentido norte/sul e assenta numa abordagem abrangente do território, visando criar condições de viabilidade para uma intervenção de reabilitação integrada que aprofunde e consolide as articulações físicas e funcionais presentes.

A área delimitada integra o centro histórico da vila e a sua envolvente, com destaque, a norte, para o núcleo de Urgeiriça. A nível do centro histórico, destaca-se a presença de elementos relevantes de património arquitetónico, inseridos num conjunto urbano formado por um casario tradicional com qualidade e uniformidade morfológica e arquitetónica, que apresenta pontualmente alguns edifícios degradados.

Na zona a norte do centro tradicional, destaca-se uma área de equipamentos, localizada junto ao núcleo tradicional, que engloba a escola Engenheiro Dionísio Augusto Cunha, equipamentos desportivos e a junta de freguesia. A norte desta área, encontra-se uma área de expansão com ocupação de baixa densidade, estruturada pela rua do Paço, rua da Laja do Quatro e rua do Freixeiro. No limite norte da ARU, verifica-se a presença do Bairro dos Mineiros, cuja génese se encontra associada ao couto mineiro da Urgeiriça, formado por pequenos conjuntos de moradias e alguns prédios de 3 pisos, em banda, e pontuado por escassos equipamentos. A nascente deste bairro destaca-se a presença do Núcleo Industrial da Urgeiriça, onde se localizam os antigos edifícios administrativos e instalações de apoio à atividade mineira, num terreno de dimensões consideráveis, atualmente vedado. A nordeste da ARU, separada do restante tecido urbano pela via-férrea, destaca-se a presença do Hotel da Urgeiriça e do Bairro dos Engenheiros, também parte do legado mineiro da Urgeiriça.

A sul do centro tradicional, é de destacar a zona de expansão sul, que inclui uma zona de ocupação mais densa, a nascente, dividida no sentido norte-sul pela linha de caminho-de-ferro e uma zona de ocupação mais dispersa, estruturada pela rua da Estação. Esta área é rematada a sudeste por uma zona industrial de dimensões consideráveis que engloba o antigo complexo fabril da Companhia Portuguesa de Fornos Elétricos (CPFE), atualmente devoluto, a antiga fábrica da CUF e ainda as instalações fabris da SOIMA – Sociedade Industrial de Máguinas, que se encontra em funcionamento.

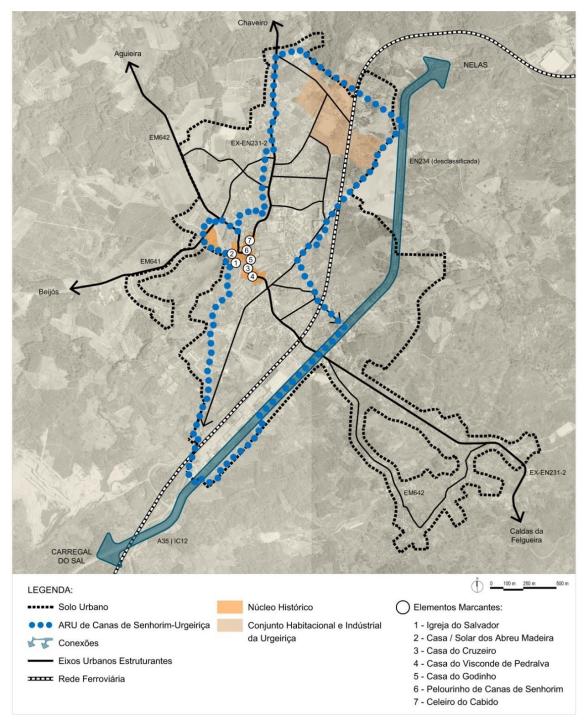


Figura 3. Enquadramento territorial da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI

Os limites da ARU são definidos, a sudeste do centro histórico, pela avenida das Pedras Altas (EN 234), estendendo-se até à estação ferroviária e áreas industriais devolutas adjacentes; a poente, abrange a frente noroeste da rua da Estação, prolongando-se pela rua Fonte da Cruz, rua Doutor Tiago Marques e avenida da Igreja até à Igreja Mariz e zona poente do núcleo

histórico. A poente, abarca ainda, parcialmente, a frente edificada da rua do Paço e da rua da Laja do Quarto, estendendo-se por esta última até ao cruzamento com a rua do Torgal. A norte, abrange o 'Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça' (assim como o contíguo Hotel da Urgeiriça), estendendo-se até ao cruzamento com a EN 234. A nascente, acompanha a rua Doutor Abílio Monteiro até ao cruzamento com a rua do Fojo, prolongando-se para sudoeste, através da avenida dos Bombeiros Voluntários, até ao cruzamento com avenida das Pedras Altas (EN 234).

As figuras seguintes ilustram a delimitação cartográfica precisa da proposta da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça.

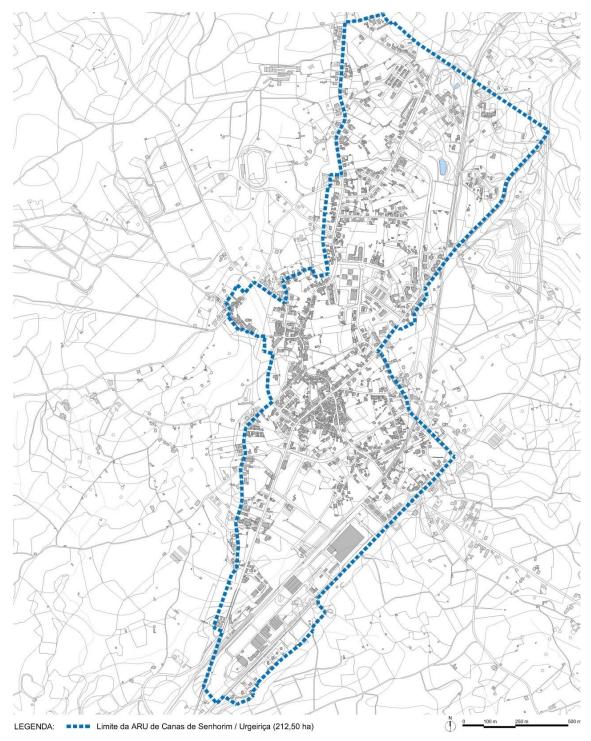


Figura 4. Limites da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça sobre base topográfica. Fonte: SPI



Figura 5. Limites da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça sobre ortofotomapa. Fonte: SPI

3. Diagnóstico da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

3.1 Enquadramento territorial

Breve retrato do concelho de Nelas

O concelho de Nelas, situado na região do Centro, sub-região de Viseu Dão Lafões, faz parte da associação de municípios do Planalto Beirão. O território concelhio apresenta uma área de 125,7 km2, subdividida em 75 freguesias/UF. Segundo os dados mais recentes do INE, em 2018, a população estimada para o município superava os 13.000 habitantes⁶, representando, hoje, na constelação urbana polarizada por Viseu e a par com Mangualde, Tondela e S. Pedro do Sul, um importante polo de desenvolvimento urbano, empresarial (particularmente industrial e agrícola ligado à produção de vinho) e turístico (Figura 6).

Limitado a sul pelo rio Mondego, que o separa dos concelhos de Seia e Oliveira do Hospital, a norte pelo rio Dão, que estabelece a fronteira com o concelho de Viseu, e fazendo fronteira a nascente e poente com os concelhos de Mangualde e Carregal do Sal, respetivamente, o concelho de Nelas é um território diversificado, com paisagens de rara beleza e um extenso património industrial, arquitetónico e arqueológico. O património natural e cultural, o vinho do Dão (Região Demarcada), o queijo da Serra (Região Demarcada e Denominação de Origem Protegida) e as termas de Caldas da Felgueira, um centro termal centenário, constituem importantes fatores diferenciadores e valorizadores do concelho. Neste contexto, justifica-se realçar o papel central que Nelas desempenha na Região Demarcada do Dão, do ponto de vista geográfico, histórico e económico, aqui se situando, desde 1946, o Centro de Estudos Vitivinícolas do Dão.

⁵ Nelas, Canas de Senhorim, Lapa do Lobo, União das Freguesias de Carvalhal Redondo e Aguieira, União das Freguesias de Santar e Moreira, Vilar Seco e Senhorim.

⁶ Estimativa anual, de acordo com as estimativas do INE para dezembro de 2019. De acordo com os Censos 2011, a população residente era de 14.037.

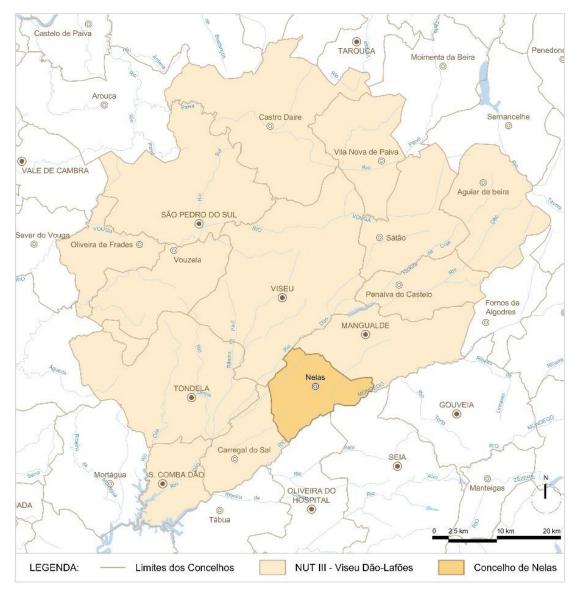


Figura 6. O concelho de Nelas na sub-região Viseu Dão Lafões Fonte: SPI

A sua localização, no cruzamento de importantes corredores de ligação entre a fronteira e o litoral e entre Viseu e a Serra da Estrela, conferiu ao concelho condições locativas privilegiadas para o desenvolvimento da indústria e exploração dos recursos naturais. Durante o séc. XX, na região de Viseu, o concelho teve um papel dominante na indústria, com particular relevo na freguesia de Canas de Senhorim (e.g. Fornos Elétricos e Adubos, minas da Urgeiriça) e, mais recentemente, na freguesia de Nelas. A vocação industrial é um fator distintivo do concelho e um registo da capacidade empresarial e empreendedora aqui instalada, refletida nas várias infraestruturas de acolhimento industrial localizadas na proximidade das vilas de Nelas e Canas de Senhorim.

O concelho de Nelas insere-se, hoje, na rede nacional através de dois eixos rodoviários integrantes da rede nacional fundamental, que servem diretamente Viseu (Figura 7). Um destes eixos é o IP3, que estabelece ligações a Coimbra (em perfil de via rápida) e à Figueira da Foz (em perfil de autoestrada – A14), tal como a Vila Real e Vila Verde da Raia, na fronteira com a Galiza (também em perfil de autoestrada – A24). O outro eixo é o IP5/A25, que permite as ligações com sentido Oeste/Este, possibilitando a ligação a Aveiro e a Vilar Formoso e Espanha.

As ligações a estas vias são asseguradas pelo IC12 e pelas EN 231 e 234. O IC12 ainda não está construído em toda a sua extensão, estando atualmente apenas concluído o troço que une Santa Comba Dão a Canas de Senhorim. A conclusão dos restantes troços, entre os quais o de ligação de Canas de Senhorim a Mangualde, permitirá melhorar consideravelmente a acessibilidade do concelho. Do Plano Rodoviário Nacional faz igualmente parte a construção, atualmente suspensa, do IC 37 que deverá fazer a ligação entre Viseu e Seia, tendo como ponto intermédio Nelas.

O concelho é também servido pela linha internacional de caminho-de-ferro da Beira Alta, que liga Pampilhosa a Vilar Formoso, na fronteira com Espanha, e cuja renovação, no âmbito das intervenções previstas e em curso do Plano de Investimentos Ferroviários – FERROVIA 2020/Corredor Internacional Norte, permitirá ampliar a capacidade de acolhimento de comboios e restaurar as velocidades de projeto da linha, aumentando a sua eficiência, nomeadamente ao nível do transporte de mercadorias. A opção assumida de requalificação da linha da Beira Alta, no âmbito do Corredor Internacional Norte, cujo investimento será de 676 milhões de euros, tem uma enorme importância para o desenvolvimento do concelho de Nelas.

As ligações ferroviárias, em conjunto com a rede rodoviária nacional e regional, asseguram a boa acessibilidade da vila de Nelas a importantes centros urbanos regionais, como Aveiro e Coimbra (90 Km), Porto (120 Km) e Viseu (22 Km), e à fronteira com Espanha (130 Km).

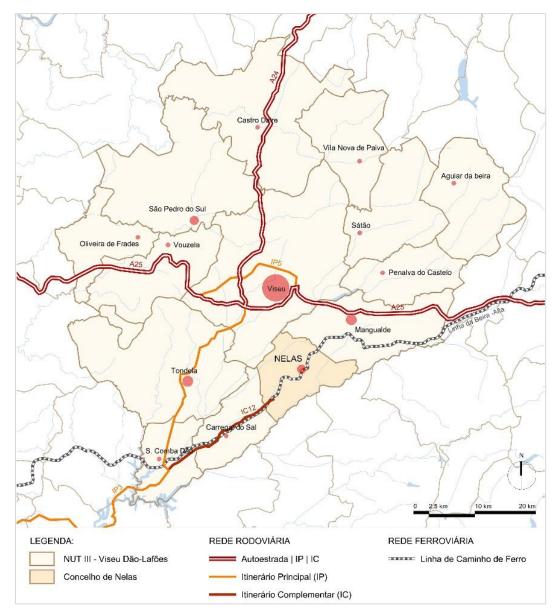


Figura 7. Rede Viária Regional.

Fonte: SPI

Não obstante estes fatores positivos, Nelas, à semelhança de outros concelhos beirões, sofre os efeitos negativos da interioridade, refletidos numa dificuldade de atração de população desde 1960, que ainda assim tem sido atenuada fruto do seu desenvolvimento empresarial, o que explica que no distrito de Viseu, no qual todos os concelhos, à exceção de Viseu, perdem população, entre 2001 e 2011, Nelas seja o concelho que menos população perde. O elevado índice de envelhecimento e os baixos níveis de qualificação da população são outros fatores negativos. Também aqui se fizeram sentir os efeitos da crise económica, refletidos numa taxa elevada de desemprego (12%, segundo os Censos 2011), semelhante à da sub-região,

realidade que tem vindo a ser contrariada nos últimos anos, com a criação de novos postos de trabalho em todos os setores de atividade. Com um poder de compra *per capita* abaixo da média nacional e regional, revestem-se de especial importância para o desenvolvimento deste território, as políticas e medidas passíveis de fomentar a coesão territorial e corrigir as assimetrias entre os municípios desta região beirã.

A proximidade à cidade de Viseu, que, com mais de 52.000 habitantes, constitui o principal centro populacional e económico da sub-região, é uma vantagem. Em Viseu concentram-se dinâmicas positivas de desenvolvimento socioeconómico da sub-região, sendo que Nelas, à semelhança de Tondela, Mangualde e S. Pedro do Sul, inscreve-se na constelação urbana polarizada por Viseu segundo uma lógica de complementaridade funcional, possuindo alguma capacidade para suster as dinâmicas regressivas antes mencionadas (Figura 8).

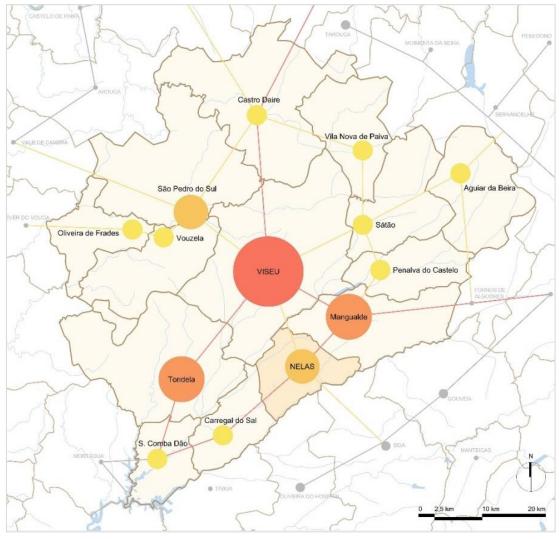


Figura 8. Sistema Urbano Regional. Fonte: SPI

As vilas de Nelas e de Canas de Senhorim – e, em certa medida, a vila de Santar – são os principais centros polarizadores do concelho. Em 2011, as vilas de Nelas e de Canas de Senhorim apresentavam um universo populacional de 3.765 e 2.310 residentes, respetivamente. Aqui se concentram os serviços e equipamentos do concelho e as áreas empresariais estratégicas (4 polos da área de acolhimento empresarial de Nelas, localizados em Nelas e Canas de Senhorim, articulados com a EN 234: Espaços de Atividades Económicas/Zonas Industriais I, II e III e Antigos Fornos Elétricos), que servem necessariamente todos os habitantes de todas as freguesias.

É a capacidade de atração da vila de Nelas que justifica que a freguesia sede de concelho, no período 2001-2011, tenha sido a única a apresentar uma evolução populacional positiva (15,4%). A freguesia de Canas de Senhorim, embora tenha perdido residentes em número absoluto entre 1991 e 2011 (passou de 3748 para 3509 habitantes), registou, no mesmo período, um aumento de 13,2% no número de famílias residentes, o que reflete alterações na dimensão média das famílias. Não obstante o decréscimo populacional, a freguesia de Canas de Senhorim continua a ser local de residência de cerca de um quarto dos munícipes.

Estes centros urbanos configuram um corredor estruturado pela antiga EN 234, que concentra a maior parte da população do concelho e as principais dinâmicas urbanas e socioeconómicas, constituindo-se, como tal, como um suporte territorial fundamental da base económica do concelho. Em torno destes centros urbanos principais gravitam pequenos aglomerados, de cariz rural, como Santar, Moreira, Carvalhal Redondo, Aguieira, Lapa do Lobo, Vilar Seco e Senhorim, alguns deles assumindo o estatuto de sede de freguesia. Estes aglomerados, e as freguesias onde se inserem, sofrem particularmente com a perda de influência dos setores tradicionais da economia, como a agricultura e a floresta, e com a reduzida capacidade de atração face aos dois principais centros urbanos do concelho, situação que potencia o aumento das assimetrias entre as freguesias de caráter mais urbano e as de caráter mais rural e que deve ser contrariada (Figura 9).

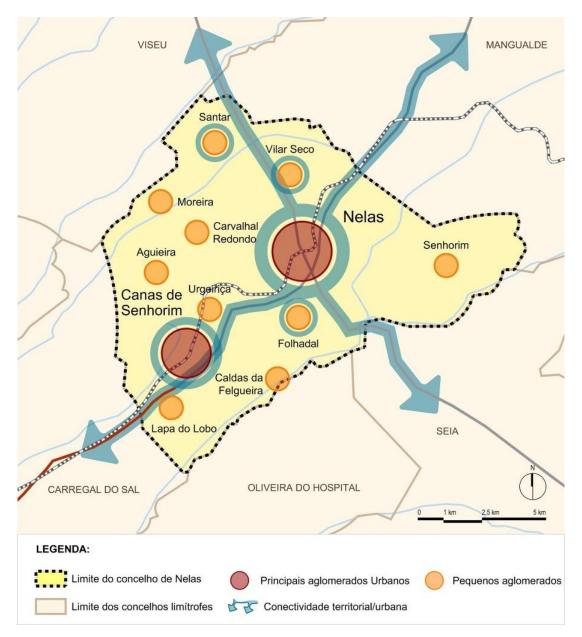


Figura 9. A rede urbana do concelho de Nelas.

Fonte: SPI

Desta rede de aglomerados sobressaem alguns que apresentam características físicas e patrimoniais especiais e um grande potencial ao nível do desenvolvimento turístico e da promoção dos valores locais, como Santar, Casal Sancho e Caldas da Felgueira. Santar é uma pequena e típica vila vinhateira do Dão, localizada na zona noroeste do concelho, com uma dimensão histórica vasta que se reflete num património cultural e arquitetónico notáveis, que invoca a longa tradição agrícola deste lugar. A aldeia de Casal de Sancho, localizada na proximidade de Santar, é outro exemplo de uma aldeia típica serrana, rodeada pela paisagem singular do vale do Dão. Caldas da Felgueira é uma pequena aldeia isolada, localizada a sul,

no vale do Mondego. É um *ex-libris* do concelho, conhecida pela sua nascente de água quente sulfurosa e pelo seu complexo termal.

É nos dois principais aglomerados urbanos acima retratados que se concentram, a escala e natureza distintas, os principais problemas urbanísticos, económicos e sociais, cuja resolução terá igualmente efeitos positivos nas restantes freguesias. É também aqui que as necessidades da população e das empresas se fazem sentir de uma forma mais acentuada. A importância da rede urbana concelhia justifica, como tal, um investimento significativo na melhoria das condições territoriais, urbanas e socioeconómicas, de forma a se atingirem novos patamares de urbanidade e de modernidade que permitam ao concelho de Nelas melhorar os seus níveis de atratividade.

Trata-se de uma realidade espelhada na revisão do PDM, que, com o objetivo de contrariar as dinâmicas populacionais e económicas regressivas, estabelece um conjunto de linhas estratégicas indutoras do processo de desenvolvimento do concelho, nomeadamente: a dotação de uma imagem urbana e qualificada na maioria dos centros dos aglomerados urbanos; a cobertura total da rede de infraestruturas básicas; a promoção municipal de espaços de atividades económicas, capazes de atraírem empresas de natureza diversificada e não poluentes; e a promoção e fruição de espaços de qualidade paisagística, ambiental e turística⁷.

A evolução urbana da vila de Canas de Senhorim

A vila de Canas de Senhorim é o segundo maior aglomerado urbano do concelho de Nelas, apresentando, em 2011, uma população residente que ascendia a 2310 habitantes. A vila apresenta alguma dinâmica residencial e comercial, extensível ao seu centro histórico, onde, conforme o referido se encontra um património arquitetónico digno de relevo, herança de uma história com vários séculos de existência e de um estatuto de sede de concelho, que manteve até meados do século XIX⁸. O Solar dos Abreu Madeira, a Casa do Cruzeiro, a Casa do Visconde de Pedralva e a Igreja do Salvador (Igreja Matriz de Canas de Senhorim) são alguns dos exemplares patrimoniais mais notáveis da vila canense, inseridos num conjunto urbano formado por um casario tradicional com qualidade e uniformidade morfológica e arquitetónica, que apresenta pontualmente alguns edifícios degradados.

⁸ A primeira fonte documental relativa a Canas de Senhorim data de 1155. Em 1196 foi-lhe concedida carta de foral e no início do século XVI o foral novo, do rei D. Manuel I, confere à vila o estatuto de concelho.

⁷ Revisão do PDM – Relatório de Fundamentação, p. 45, 2013



Figura 10. Solar dos Abreu Madeira (esquerda) e Casa do Cruzeiro (direita). Fonte: SPI

A sudeste, o crescimento da vila foi limitado pela linha ferroviária, o que influenciou as áreas de expansão urbana, mais desenvolvidas a norte, indo ao encontro do Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça', definido no PDM como 'Conjunto de Interesse'. Este núcleo integra, para além do complexo mineiro onde era desenvolvida a atividade extrativa e processamento do minério⁹ (que constituía um dos mais importantes complexos mineiros portugueses no século XX), o núcleo habitacional da Urgeiriça, que emerge associado à exploração do couto mineiro, iniciada em 1913.

O couto mineiro da Urgeiriça, explorado pela Empresa Nacional de Urânio (ENU) entre 1977 e o seu encerramento em 2004, é propriedade da Empresa de Desenvolvimento Mineiro (EDM), que tem vindo a desenvolver a reconversão ambiental das antigas escombreiras das minas desativadas, tendo já realizado intervenções na Barragem dos Valinhos, em parte da antiga Oficina de Tratamento Químico e na Barragem Velha, depósito dos rejeitados do tratamento do minério. Parte das construções e equipamentos foram também reabilitados, apresentando-se em bom estado de conservação. Em 2016, parte destes terrenos foram cedidos à CM Nelas, que protocolou com a Freguesia de Canas de Senhorim, e, com a Casa do Pessoal das Minas da Urgeiriça, os termos da sua abertura ao público, utilização e gestão.

O núcleo habitacional da Urgeiriça (Figura 11) desenvolveu-se em dois bairros – o Bairro dos Mineiros, localizado imediatamente a noroeste do complexo industrial, e o Bairro dos Engenheiros, a sudeste deste, também propriedade da ENU. O fim da exploração mineira e o encerramento da unidade industrial associada gerou significativos problemas sociais, uma vez que esta comunidade era, em termos de emprego, profundamente dependente desta unidade industrial, ao mesmo tempo que pôs em evidência importantes problemas ambientais e de

.

⁹ A exploração do couto mineiro da Urgeiriça foi iniciada nos princípios do século XX. Entre 1913 e 1945, aqui era explorado rádio. Também aqui se estabeleceu a primeira unidade industrial destinada ao processamento do urânio, proveniente quer da exploração local, quer de outras áreas de exploração mineira em território nacional.

saúde pública gerados pela exploração e tratamento de materiais radioativos. Os edifícios residenciais do Bairro do Mineiros, que progressivamente foram sendo alienados aos seus habitantes, apresentam em muitos casos necessidades de reabilitação, tal como o espaço público envolvente.



Figura 11. Edifícios habitacionais e instalações industriais no núcleo da Urgeiriça.

Fonte: SPI

A sul do centro histórico de Canas de Senhorim, a estação de caminho-de-ferro (Canas-Felgueira), inaugurada em finais do século XIX, assume igualmente grande relevância enquanto elemento marcante na estrutura urbana da Vila. Esta infraestrutura traduziu o início de novo ciclo de progresso na localidade, dando origem a um importante polo industrial que se desenvolveu em seu redor e onde se instalaram grandes unidades industriais, como a Companhia Portuguesa dos Fornos Elétricos (inaugurada em 1917) e a Fábrica de Adubos. Estas unidades fabris, a par com o complexo mineiro da Urgeiriça, transformaram Canas de Senhorim numa pujante vila industrial.

Em meados dos anos 80 do século passado estas indústrias entraram em declínio, acabando por encerrar. Uma situação que constituiu um sério revés para a economia local, mas que, graças à capacidade empreendedora instalada, tem vindo a ser progressivamente ultrapassada com o aparecimento, nas últimas décadas, de novas atividades industriais e empresariais, localizadas em novas áreas vocacionadas para este fim, como é o caso das duas zonas

industriais situadas na envolvente da vila de Nelas, uma das quais (Chão do Pisco) implantada entre estas duas localidades, e dos dois polos localizados a sul da vila de Canas de Senhorim, junto à EN 234 e à linha de caminho-de-ferro (Antigos Fornos Elétricos).



Figura 12. Antigas instalações industriais dos Adubos e dos Fornos Elétricos. Fonte: SPI

As duas grandes parcelas industriais existentes em torno da estação de caminho-de-ferro, que atualmente apenas serve comboios regionais, estão atualmente devolutas e degradadas. A maior destas antigas áreas industriais tem cerca de 13 hectares, dispostos numa faixa localizada entre a linha ferroviária e a EN 234, propriedade da Caixa Leasing e Factoring, corresponde às antigas instalações da Companhia Portuguesa de Fornos Elétricos, e é uma área que, pelas boas acessibilidades e dimensão generosa, apresenta um grande potencial de reconversão numa infraestrutura de acolhimento empresarial (considerado Espaço de Atividades Económicas no PDM). A segunda, com cerca de 7 hectares, surge no lado poente da linha de caminho-de-ferro, correspondendo à antiga unidade de produção de adubos da CUF/Quimigal, onde estão implantadas algumas edificações que, pelas suas características, poderão acolher um equipamento de natureza cultural aberto às associações da freguesia, equipamento este cuja constituição corresponde a uma das ambições da autarquia.

Unidades territoriais homogéneas da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

Da análise do tecido urbano, das suas dinâmicas e do seu funcionamento, foram consideradas oito unidades homogéneas, que naturalmente interagem entre si (Figura 13).

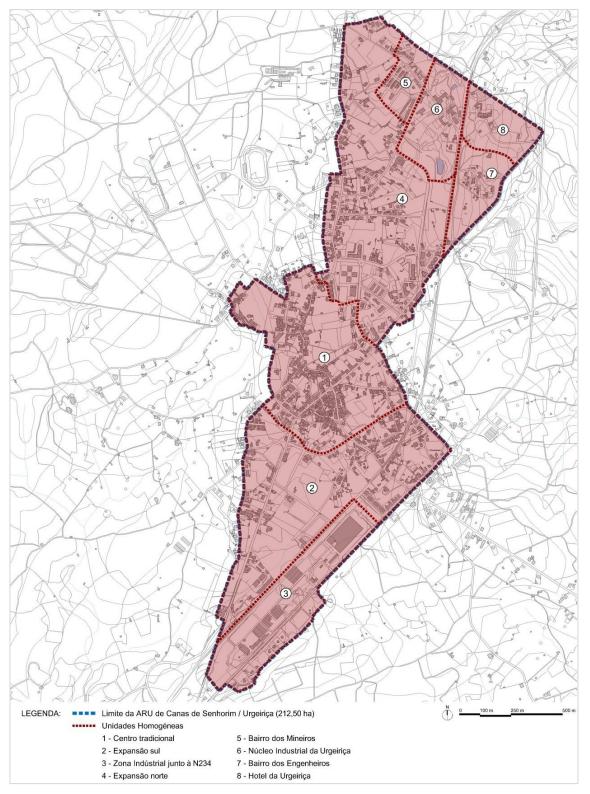


Figura 13. Unidades homogéneas da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI

Centro tradicional

O centro da vila de Canas de Senhorim desenvolve-se em duas zonas, nomeadamente, a norte e a sul do eixo formado pelas ruas do Rossio e Dr. Abílio Monteiro. O cruzamento deste eixo, com as ruas Arquiteto Keil do Amaral, a norte, e do Comércio, a sul, constitui um ponto central da malha urbana desta unidade homogénea, revestindo-se de importância enquanto local de encontro da comunidade local.

O setor norte corresponde ao centro histórico da localidade. Apresenta uma malha urbana consolidada, com desenvolvimento linear, estruturando-se ao longo das ruas Arquiteto Keil do Amaral e do Paço, onde se implanta um conjunto considerável de edifícios classificados como Imóveis de Interesse Público e Imóveis de Interesse Municipal. Entre os Imóveis de Interesse Público, destaca-se a Casa do Cruzeiro, cujas primeiras edificações remontam aos finais do séc. XVII, a Igreja Matriz (séc. XVIII) e a Casa dos Abreu Madeira (séc. XIX), hoje turismo de habitação, estes dois últimos configurando um largo triangular, principal espaço público formal desta área. Este núcleo, para além do reconhecido valor patrimonial de alguns edifícios, possui um adequado enquadramento proporcionado pelo casario tradicional existente, predominantemente de 2 pisos, e pelas vias em granito de perfil estreito, no entanto, encerra também alguns edifícios devolutos, em mau estado de conservação ou em ruína.

No setor sul, onde a malha urbana é mais compacta e intrincada, destaca-se a rua do Comércio, onde, como o próprio nome indica, se localiza o Mercado Municipal (que se encontra ainda em funcionamento) e algum comércio de proximidade. A poente desta via, desenvolve-se o núcleo do Rossio de Baixo, com uma malha densa, de vias muito estreitas e quarteirões de dimensão reduzida, com diversos focos de degradação, onde se destaca a rua Direita, a rua do Rossio de Baixo e a rua da Fontainha.

Estas duas áreas formam um núcleo central, cuja envolvente mais direta, também aqui considerada, é constituída por uma malha também irregular de quarteirões menos consolidados e de maior dimensão, pontuada por edifícios mais recentes com maior número de pisos.

Expansão Sul



Estendendo-se a sul do centro tradicional da vila, até à estação ferroviária, esta unidade homogénea tem o seu limite poente definido pela rua Fonte da Cruz e um troço da rua Dr. Tiago Marques, o seu limite sudeste dado pela linha de caminho-de-ferro, avenida dos Combatentes e um troço da EN 234 (Avenida das Pedras Altas) e o limite norte definido, em parte, pela avenida dos Bombeiros Voluntários.

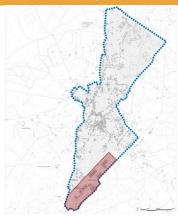
Apresenta dois setores: a poente, um território que tem na rua da Estação, de traçado retilíneo, a sua via estruturante, que apresenta uma ocupação dispersa e, no geral, desqualificada, englobando grandes vazios urbanos e diferentes funções. Aqui se encontra o cemitério da localidade e, dispersos, alguns estabelecimentos comerciais e armazéns e, também, edifícios de habitação de diferentes tipologias, datas de construção e estados de conservação. Algumas das vias presentes apresentam passeios que, muitas vezes se encontram subdimensionados, descontínuos e desqualificados.

A norte desta área, junto ao centro tradicional, com entrada através da rua Dr. Tiago Marques, localizase um pequeno núcleo habitacional, constituído por moradias de 2 pisos, que forma um conjunto degradado e desqualificado.

Junto à estação ferroviária Canas-Felgueira, um interface da linha da Beira Alta, atualmente servido apenas por comboios regionais, implanta-se a antiga área industrial, devoluta, da CUF / Quimigal, que incorpora diversas estruturas e edificações, algumas com áreas de construção consideráveis.

A nascente verifica-se a presença de uma malha urbana irregular e uma ocupação mais densa, que se articula com o centro tradicional através do eixo formado pela rua do Comércio e pela rua do Barreiro. Esta malha urbana, na qual se destaca a rua da Tapada, pelo seu grau de consolidação, encontra-se fraturada pela linha de caminho-de-ferro. A sul da via-férrea e da rua do Barreiro, encontra-se um conjunto edificado mais recente - Urbanização da Raposeira.

Zona industrial junto à N234







A terceira unidade homogénea apresenta uma configuração alongada, desenvolvendo-se a sudeste da linha de caminho-de-ferro e confinando, a nordeste, com a urbanização da Raposeira (integrada na unidade homogénea anterior - Expansão Sul). É, em larga medida, ocupada pelo antigo complexo fabril da Companhia Portuguesa de Fornos Elétricos (CPFE), uma área industrial degradada de grande dimensão, que se estende por cerca de 13 hectares.

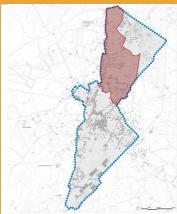
As instalações da CPFE são hoje propriedade da Caixa Leasing e Factoring, abarcam as antigas instalações fabris, estruturas de apoio e equipamentos, desta antiga empresa, fundada em 1917, que aproveitava, inicialmente, os excedentes de energia das centrais hidroelétricas da Serra da Estrela.

O acesso rodoviário às instalações é estabelecido pela EN 234, que corresponde à única via aqui existente.

Aqui encontram-se diversos edifícios e equipamentos fabris, alguns deles de dimensão considerável, hoje devolutos e em estado de degradação acentuado.

No extremo nordeste, encontra-se uma empresa em funcionamento, a SOIMA – Sociedade Industrial de Máquinas, um dos maiores fabricantes de gruas da Europa.

Expansão Norte







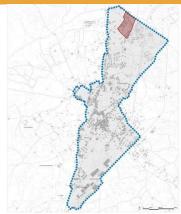


A presente unidade homogénea corresponde à zona de expansão norte e é estruturada pelo eixo formado pela rua do Paço e pela rua da Laja do Quarto, que define o limite poente desta área e que articula o centro tradicional de Canas de Senhorim com a localidade de Carvalhal Redondo. Do lado nascente, esta zona é delimitada pela rua Doutor Abílio Monteiro e pela linha de caminho-de-ferro. Em termos de vias estruturantes, destaca-se ainda a rua do Freixieiro – que promove a articulação entre a vila e o complexo habitacional e industrial da Urgeiriça, separando o Bairro Mineiro, a poente, do Núcleo Industrial da Urgeiriça, a nascente, assim como a rua 1 de Julho, que estrutura a zona sudeste desta unidade homogénea, articulando a rua do Freixeiro com a rua Doutor Abílio Monteiro, no limite sudoeste desta unidade homogénea.

Na zona central e norte desta área, a ocupação urbana é predominantemente linear, ao longo das vias, e apresenta baixas densidades com moradias isoladas de 1 ou 2 pisos e de construção recente, verificando-se uma maior concentração do lado poente desta área, onde as vias, tendencialmente, não apresentam passeio ou estacionamento formalizado. Do lado nascente verifica-se a predominância de espaços livres, com a presença pontual de construções.

A sul, junto ao centro tradicional, encontra-se uma área de equipamentos que engloba a EB23 com secundário Engenheiro Dionísio Augusto Cunha, do Agrupamento de Escolas de Canas de Senhorim, assim como uma área desportiva e a Junta de Freguesia. Nas suas proximidades, junto à rua Doutor Abílio Monteiro, verifica-se a presença de urbanizações de gênese mais recente, dispostas, tendencialmente, em banda e com maior número de pisos.

Bairro dos Mineiros (Urgeiriça)







No extremo nordeste da ARU, articulando-se com o centro tradicional da vila de Canas de Senhorim através da rua do Freixieiro, encontra-se um conjunto habitacional inicialmente destinado aos antigos trabalhadores da ENU, conhecido por Bairro dos Mineiros.

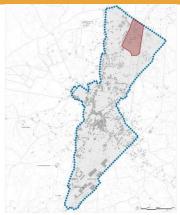
Este conjunto residencial desenvolve-se numa malha urbana regular, formando pequenos conjuntos de moradias, de diferentes tipologias. O núcleo implantado mais a oeste é composto por pequenas moradias de 1 piso, em banda, dispostas em quatro fileiras, que formam uma malha praticamente simétrica relativamente a um pequeno eixo ajardinado. Originalmente as moradias possuíam um quintal de dimensão reduzida, que face à diminuta área das habitações foi, na maioria dos casos, ocupado com construção.

A norte da rua do Torgal, via que estabelece a articulação do bairro com o Núcleo Industrial da Urgeiriça, encontra-se outro conjunto de moradias também de 1 piso, geminadas, e com uma dimensão ligeiramente superior às do núcleo anteriormente descrito.

Do lado oeste da rua do Freixieiro, encontra-se, alinhado com a mesma, um conjunto de cinco prédios de 3 pisos, de construção mais recente, em razoável estado de conservação.

O bairro é servido por alguns equipamentos, de que são exemplo a casa do pessoal e um campo de jogos. O edificado apresenta, em número considerável, necessidade de reabilitação e o espaço público é pouco qualificado.

Núcleo Industrial da Urgeiriça



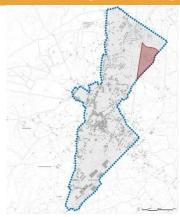




Esta área específica corresponde ao conjunto industrial da Urgeiriça, propriedade da EDM. Tem uma implantação central em relação ao 'Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça', sendo o seu limite poente definido pela rua do Freixieiro e o seu limite nascente, pela linha ferroviária. Apenas é atravessada transversalmente (NW-SE) por uma única via, que divide esta área em dois setores, norte e sul.

É uma área vedada, no interior da qual está implantado um número considerável de edifícios administrativos e fabris, antigos armazéns e estruturas industriais diversas, que apresentam uma maior densidade no setor norte. No setor sul, os edifícios e estruturas construídas localizam-se sobretudo junto à via transversal. O estado de conservação destes edifícios varia, encontrando-se, parte deles, em bom estado de conservação.

Bairro dos Engenheiros (Urgeiriça)

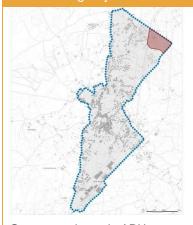




Para além do Bairro dos Mineiros, o conjunto habitacional da Urgeiriça é composto pelo Bairro dos Engenheiros, localizado no lado nascente da linha de caminho-de-ferro, a sul do Hotel da Urgeiriça.

Pouco articulado com as zonas urbanas mais consolidadas de Canas de Senhorim e Urgeiriça, em especial, devido à presença da linha de caminho-de-ferro, este bairro, de baixa densidade, é composto por um conjunto de moradias geminadas, com terrenos e jardins de dimensão generosa, dispostas ao longo de uma malha orgânica de vias. O acesso ao Bairro é assegurado por uma estrada municipal que entronca na rua Dr. Abílio Monteiro, estabelecendo, através desta, o acesso ao centro da sede de freguesia, a sudoeste, ou à EN 234, a nordeste.

Hotel da Urgeiriça





O setor nordeste da ARU, compreendendo um terreno limitado a oeste pela linha de caminho-de-ferro e a nascente pela EN 234, é ocupado pelo Hotel da Urgeiriça, que possui também ligação às minas da Urgeiriça, tendo sido, nos tempos áureos da exploração mineira, local de alojamento de técnicos estrangeiros ao serviço do complexo industrial. Fundada em 1935 por um oficial superior do exército inglês, esta unidade hoteleira, de 4 estrelas, foi recentemente renovada. Possui 83 quartos e 5 *chalets* implantados numa propriedade de dimensão considerável.

Esta área, pela sua natureza e localização periférica, encontra-se pouco articulado com a envolvente, sendo o acesso por parte do público efetuado através de um acesso localizado junto ao nó da EN 234.

3.2 Enquadramento no PDM e condicionantes

A segunda alteração do PDM de Nelas, publicado em Diário da República em 1993 e cuja primeira revisão data de 2014¹⁰, encontra-se em curso e visa adaptar este instrumento de base do planeamento e ordenamento do município às alterações introduzidas pela nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e pelo novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

Importa ter presente as linhas estratégicas definidas pelo PDM, de modo a desenvolver uma estratégia de reabilitação integrada, contribuindo para a concretização dos objetivos definidos e garantindo a coerência das orientações dos instrumentos estratégicos de referência que enquadram o presente trabalho.

Neste sentido, no que se refere aos objetivos estratégicos propostos pela revisão do PDM destacam-se, pela relação direta com o território de incidência da ARU Canas de Senhorim - Urgeiriça, os seguintes:

- "Reforçar as centralidades das vilas de Nelas e de Canas de Senhorim", no contexto regional e municipal, fortalecendo a sua capacidade de atração de pessoas e funções centrais;
- "Reforçar a rede de complementaridades dos aglomerados urbanos, em particular das vilas de Nelas, Canas de Senhorim, Santar e Caldas da Felgueira, e destas com os restantes aglomerados;"
- "Manter e requalificar espaços com vocação privilegiada para a estadia, o recreio e lazer associado à valorização do património arquitetónico, arqueológico e natural, com o intuito de potenciar, a nível económico e turístico a individualidade do Concelho, preservando a sua memória coletiva;"
- "Melhorar a qualidade de vida da população e a qualidade ambiental".

De acordo com a legislação em vigor, a ocupação do território está condicionada por um conjunto de servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo,

¹⁰ O aviso n.º 33/2014. D.R. N.º 1, Série II, de 2014-01-02, publica a revisão do PDM de Nelas, cuja versão final foi aprovada pela Assembleia Municipal de Nelas de 6 de dezembro de 2013.

em domínios vários como o património natural e cultural, infraestruturas básicas e equipamentos.

No caso concreto da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça (Figura 14), para além das servidões administrativas associadas às infraestruturas urbanas, destaca-se a presença (ou a proximidade) das seguintes condicionantes legais:

- Reserva Ecológica Nacional
- Reserva Agrícola Nacional
- Risco de Incêndio
- Património Classificado
- Outras Condicionantes

Estas condicionantes visam a conservação da natureza, a salvaguarda dos valores e recursos naturais e culturais e também a proteção de investimentos públicos de natureza variada. Neste âmbito, são tidos em consideração os diversos instrumentos legais que impõem restrições ao solo, quer cobrindo várias áreas de recursos naturais relevantes, quer constituindo servidões de proteção a infraestruturas e/ou equipamentos.

A RAN integra o conjunto das áreas que, em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos, apresentam maior aptidão para a atividade agrícola, definindo um regime¹¹ que visa a sua salvaguarda. Nas imediações da área de estudo, destacam se as áreas associadas à ribeira do Vale do Boi e à ribeira da Pantanha.

A REN engloba um conjunto de áreas que permitem a preservação dos recursos naturais e culturais, o estabelecimento de continuidades ecológicas e a qualidade de vida das populações, numa perspetiva de desenvolvimento autossustentado e equilibrado, integrando um conjunto variado de ecossistemas a proteger. No caso da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, verifica-se que as áreas sujeitas a regime da REN¹² se encontram associadas à ribeira do Vale do Boi, correspondendo a "leitos dos cursos de água" e a "áreas de máxima infiltração."

Ao nível do Domínio Hídrico, o território da ARU inclui, a poente do centro histórico, o leito da ribeira do Vale do Boi e uma faixa de 10 metros para cada lado das suas margens.

35

¹¹ Decreto-lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

¹² Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Acrescem a este quadro as condicionantes decorrentes da classificação de três edifícios como Imóveis de Interesse Público e dois como Imóveis de Interesse Municipal, que determinam restrições à intervenção nos próprios edifícios e na sua área envolvente, particularmente no interior das zonas especiais de proteção.

As situações que constituem proteção dos valores e recursos naturais, assim como as condicionantes patrimoniais (elementos arquitetónicos classificados) existentes na ARU, e na sua envolvente, são identificadas na figura seguinte.

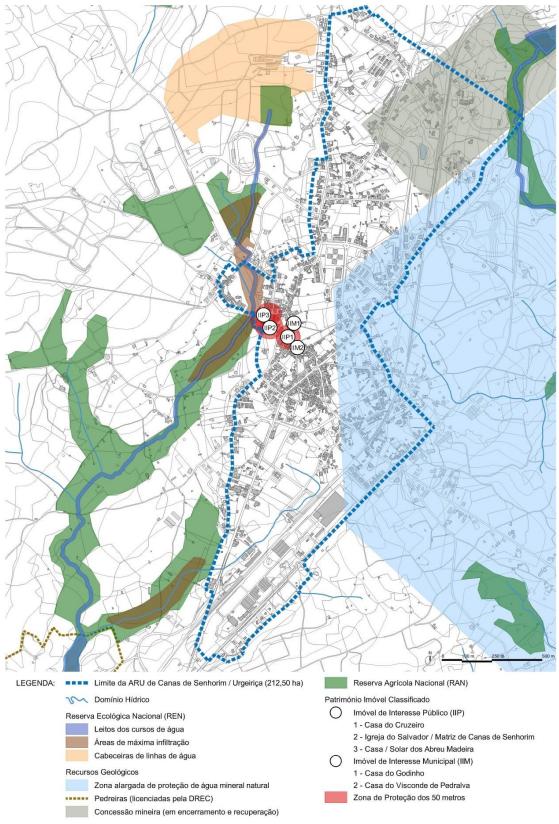


Figura 14. Condicionantes legais existentes na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI

3.3 Análise demográfica e socioeconómica da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

A caracterização socioeconómica e demográfica da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça tem como principal fonte estatística os dados do INE, referentes ao último recenseamento geral da população e da habitação (Censos 2011), desagregados por subsecção estatística, sendo realizado, sempre que necessário, o seu enquadramento na freguesia ou no concelho¹³.

Não obstante as subsecções estatísticas corresponderem à máxima desagregação existente, não é possível fazer coincidir totalmente a área da ARU com os limites das subsecções estatísticas, pelo que os dados apresentados correspondem a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção, que abrange um total de 57 subseções estatísticas. As áreas excedentes na análise mas que não integram a área definida para a ARU, não exercem, todavia, uma influência muito significativa sobre as tendências detetadas nesta análise uma vez que, conforme se pode observar na figura seguinte, não possuem uma presença significativa de edificado e, por conseguinte, de população residente.

¹³ De modo a enquadrar a análise nos dados mais recentes publicados pelo INE, sempre que possível, foi efetuada a comparação, ao nível do concelho, com os dados estimados pelo INE para 2018.

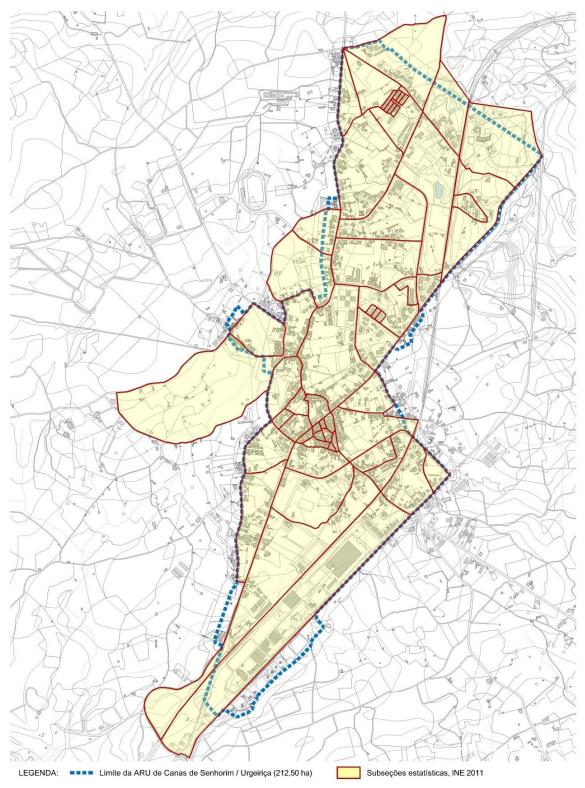


Figura 15. ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça e subsecções estatísticas de 2011. Fonte: SPI

O conjunto de subsecções estatísticas que integram a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça, à data dos Censos de 2011, apresentava um total de 2.222 habitantes, correspondendo a, aproximadamente, dois terços da população residente na freguesia de Canas de Senhorim (3509 habitantes) e 16% da população residente no concelho de Nelas (Tabela 1). A densidade populacional verificada, em 2011, no conjunto destas subseções estatísticas era de, aproximadamente, 1.058 hab/km², valor muito superior aos observados na freguesia (137,9 hab/km²) e no município (111,7 hab/km²).

Tabela 1. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação (2011) e estimativas anuais (2018)

Unidade territorial	Superfície (Km²)	Habitantes (№)	Densidade populacional (hab/Km²)
Concelho de Nelas	125,7	14.037	111,7
Concelho de Nelas (2018)	-	13.030	103,7
Freguesia de Canas de Senhorim	25,5	3.509	137,9
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	2,1	2.222	1.058,1

A análise da evolução demográfica permite verificar que, no período 2001-2011, a população residente na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça registou uma perda de -6,0% (Tabela 2), um decréscimo mais acentuado do que o verificado ao nível do concelho (-1,7%).

Tabela 2. População residente, em 2001, 2011 e 2018. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação (2001 e 2011) e estimativas anuais (2019)

Unidade territorial	População residente 2001 (N.)	População residente 2011 (N.)	População residente 2018 (N.)	Variação populacional 2001-2011 (%)	Variação populacional 2011-2018 (%)
Concelho de Nelas	14.283	14.037	13.030	-1,7	-7,2
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	2.364	2.222	-	-6,0	-

A análise da estrutura etária da população residente na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça, confirma a tendência verificada no concelho de Nelas, onde a importância relativa dos residentes com 65 anos de idade, ou mais, supera a dos residentes com menos de 15 anos, traduzindo-se num território com uma população tendencialmente envelhecida. Em 2011, a população idosa residente na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça representava um universo de 20,9%, enquanto a população jovem apresentava uma proporção de 14,2%, na faixa etária dos 0 aos 14 anos, e 10,4% no grupo dos 15 aos 24 anos (Tabela 3).

Tabela 3. População residente, por grupos etários, em 2011. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0 -14 anos (%)	15 - 24 anos (%)	25 - 64 anos (%)	65 ou mais anos (%)
Concelho de Nelas	13,7	9,6	52,2	24,5
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	14,2	10,4	54,5	20,9

Em 2011, o índice de envelhecimento, indicador que determina a relação entre a população idosa (com mais de 65 anos) e a população mais jovem (menos de 15 anos) era, na ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça, na ordem dos 147,2. Este valor, apesar de significativo, é inferior ao que se verificava no concelho (178,6%), em 2011. Segundo as estimativas mais recentes do INE, o índice de envelhecimento, a nível concelhio em 2018, terá subido para 225,4%.

Quanto ao nível de escolarização, verifica-se que a percentagem de população residente na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça que não sabe ler nem escrever, ou que possui escolarização ao nível do 1º e do 2º ciclo é relativamente inferior à percentagem registada ao nível do concelho. No que diz respeito ao 3º ciclo, ensino secundário e ensino superior, a percentagem de população, residente na ARU, com os referidos graus de escolarização é superior à verificada a nível do concelho (Tabela 4).

Tabela 4. Nível de escolaridade da população residente, em 2011¹⁴. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	N. sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino secundário (%)	Ensino pós- secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho de Nelas	14.037	5,1	31,3	12,6	15,7	11,4	0,5	7,9
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	2.222	3,9	26,5	11,2	19,0	14,0	0,7	11,1

No que diz respeito ao emprego, em 2011, na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, 86,4% da população ativa estava empregada, sendo a taxa de atividade de 54,0%, superior à registada no total do concelho (47,4%). Na mesma data, a taxa de desemprego relativa à população residente nas subsecções que abarcam a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

¹⁴ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

era de 13,6%, ligeiramente superior ao valor registado no concelho (12,0%). Ainda a nível do concelho, segundo os dados do IEFP, em dezembro de 2019, o número de desempregados inscritos no Centro de Emprego era de 372 habitantes, dos quais cerca de 31% se encontrava em situação de desemprego de longa duração e 84% a procura de novo emprego.

Tabela 5. População ativa, empregada e desempregada, e taxa de atividade, em 2011. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada			ulação npregada	Taxa de atividade ¹⁵
	N°	N⁰	%	N⁰	%	%
Concelho de Nelas	5.746	5.058	88,0	688	12,0	47,4
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	1.030	890	86,4	140	13,6	54,0

O setor terciário, com uma importância crescente, é o principal setor de atividade em termos de emprego da população da ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça, verificando-se um crescimento no setor entre 2001, altura em que ocupava uma posição equiparada ao setor secundário (50%, setor terciário e 49,2%, setor secundário), e 2011, quando passa a representar 61,5% da população empregada. O setor secundário, que possui uma grande tradição no concelho e que, em 2001, era ainda o setor que concentrava mais emprego, ocupando 47% da população empregada do município, apesar de ter perdido peso em 2011, passando para 39,5%, assume também na ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça uma considerável relevância na estrutura de emprego local, abrangendo, em 2011, 36,6% da população empregada residente na ARU. Por último, o setor primário, em 2011, com uma importância residual, englobava apenas 1,9% da população empregada (Figura 16).

¹⁵ A taxa de atividade determina o peso da população ativa sobre o total de população em idade ativa (população com 15 e mais anos de idade.

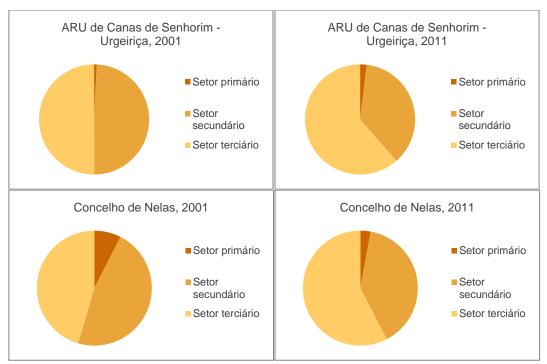


Figura 16. População empregada por setor de atividade. Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

3.4 Análise urbanística da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça

Património

A freguesia de Canas de Senhorim foi palco de uma história rica que deixou marcas no seu território. Canas de Senhorim manteve o estatuto de sede de concelho até ao ano de 1852, altura em que o concelho foi extinto, passando, desde então, a fazer parte do concelho de Nelas. A nível do património arqueológico, verifica-se a presença de vestígios de ocupação humana que remontam à pré-história — Orca das Paramelas -, passando pela ocupação romana — Ara Votiva de Canas de Senhorim. Em termos de património edificado e arquitetónico, a vila de Canas de Senhorim detém um número significativo de imóveis com valor arquitetónico, cultural e identitário merecedores de proteção e valorização.

O património edificado classificado encontra-se concentrado predominantemente na confluência entre a rua do Paço, rua Arquiteto Keil do Amaral e rua do Casal/ rua Abade Dourado, artérias que formam a estrutura vertebral do Núcleo Histórico da Vila de Canas de Senhorim (Figura 17).

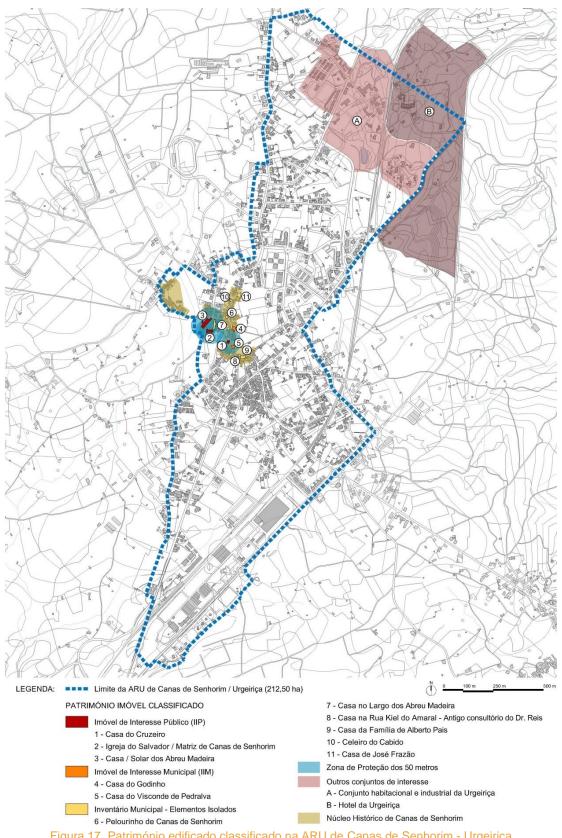


Figura 17. Património edificado classificado na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça Fonte: SPI

Neste sentido, no interior da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça destaca-se, a nível do património edificado, o núcleo constituído pela Igreja do Salvador / Igreja Matriz de Canas de Senhorim, de estilo barroco, construída no séc. XVII, e pela Casa/Solar dos Abreu Madeira, construída na primeira metade do séc. XIX, atualmente com funções de turismo residencial, que formalizam dois dos lados do Largo dos Abreu Madeira e se localizam do lado sul da rua do Casal. Estes elementos encontram-se classificados como Imóveis de Interesse Público.

A meio da rua Arquiteto Keil do Amaral, próxima do cruzamento com a rua da Estrada, encontramos outro elemento classificado como Imóvel de Interesse Público – a Casa do Cruzeiro, de estilo maneirista, construída no séc. XVII e que manteve, até à atualidade, o uso residencial.



Figura 18. Casa do Cruzeiro (esquerda); Igreja do Salvador (centro); Solar dos Abreu Madeira (direita) Fonte: SPI

Ainda na rua Arquiteto Keil do Amaral, a norte e a sul da Casa do Cruzeiro, encontram-se dois elementos do património edificado da vila de Canas de Senhorim, classificados como Imóveis de Interesse Municipal, nomeadamente, a Casa do Godinho, de estilo maneirista, cuja construção foi iniciada no séc. XVII, e a Casa do Visconde de Pedralva, de estilo renascentista, construída no séc. XVIII.



Figura 19. Casa do Godinho (esquerda); Casa do Visconde de Pedralva (direita)

Fonte: SPI

Ao nível do restante património inventariado localizado no território abrangido pela ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, destaca-se a presença dos seguintes elementos: o Pelourinho de Canas de Senhorim, localizado no cruzamento entre a rua Abade Dourado e o eixo formado pela rua do Paço e a rua Arquiteto Keil do Amaral; a Casa no largo dos Abreu Madeira, localizada no lado nascente do referido largo, junto à Igreja Matriz e ao Solar Abreu Madeira; a Casa na Rua Keil do Amaral e a Casa da Família de Alberto Pais, localizadas na referida rua, junto ao cruzamento com a rua do Fojo; e ainda o Celeiro do Cabido e a Casa de José Frazão, localizados na rua do Paço.



Figura 20. Casa no Largo dos Abreu Madeira (esquerda); Pelourinho de Canas de Senhorim (direita) Fonte: SPI



Figura 21. Casa da Família de Alberto Pais (lado esquerdo); Casa na Rua Keil do Amaral (lado direito) Fonte: SPI



Figura 22. Casa de José Frazão Fonte: SPI

Quanto aos elementos classificados como "Outros Conjuntos de Interesse," na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça destaca-se a presença do Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça. Este conjunto reveste-se de importância significativa no contexto da freguesia de Canas de Senhorim, devido à sua relação histórica com o desenvolvimento e afirmação deste território no decorrer do séc. XX. As minas da Urgeiriça estiveram em funcionamento entre 1913 e 2001, tendo o seu produto principal sido o rádio, entre 1913 e 1945, e o urânio, entre 1945 e o seu encerramento em 2004.

As minas da Urgeiriça encontram-se marcadas pelas extramente difícies condições de trabalho e também pelas consequências ao nível da saúde dos trabalhadores, devido à exposição à radioatividade. Os trabalhos no âmbito do Programa de Recuperação Ambiental das Áreas Mineiras Degradadas tiveram início em 2005, por parte da EDM, encontrando-se atualmente na sua fase final.

Os bairros habitacionais e equipamentos sociais associados – escola primária, casa do pessoal, campo de futebol e capela - foram construídos por volta de 1951, juntamente com a construção do apeadeiro e com a melhoria das infraestruturas viárias. A nascente da via-férrea, destaca-se a presença do Bairro dos Engenheiros e de uma unidade hoteleira (Hotel da Urgeiriça), que foi implementada em 1942 e que ainda se encontra em funcionamento.

Este conjunto habitacional e industrial que se encontra inserido na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, encontra-se em estado de conservação predominantemente razoável, carecendo de intervenções de melhoria do espaço público e de reforço de dinâmicas urbanas e da relação com o centro tradicional de Canas de Senhorim.



Figura 23. Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça Fonte: SPI

O referido Hotel da Urgeiriça e terrenos envolventes também se encontra classificado como "Outros Conjuntos de Interesse", encontrando-se parcialmente abrangido pela ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça. Para além das instalações da unidade hoteleira, a zona verde envolvente também é considerada fundamental ao nível do património paisagístico.

Equipamentos coletivos

A ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça comporta um conjunto significativo de equipamentos de utilização coletiva que se encontram distribuídos por todo o território, verificando-se uma presença maior na zona do centro tradicional e na zona de expansão norte.

Ao nível dos equipamentos escolares, verifica-se a presença do agrupamento escolar de Canas de Senhorim – Nelas, localizado na zona de expansão norte, junto à rua Doutor Eduardo Maria dos Santos. Destaca-se ainda a presença de duas escolas EB1, localizadas na proximidade do centro tradicional, nomeadamente, junto ao cruzamento entre a rua Dr. Abílio Monteiro e a rua do Fojo e na rua do Comércio, próximo do cruzamento com a avenida dos Bombeiros Voluntários. Para além destes, é de assinalar ainda a presença do Jardim Escola João de Deus, que inclui as valências de Pré-escolar e 1º Cíclo do Ensino Básico.

Em termos de saúde e ação social, é de assinalar a presença da Unidade de Saúde Familiar – Coração da Beira, recentemente inaugurado (2018), localizado na rua Dr. Abílio Monteiro, a norte do centro tradicional. Destaca-se ainda a presença de Lar e Centro de Dia, Padre Domingos, pertencente ao Centro Social e Paroquial de Canas de Senhorim, localizado na avenida da Igreja, próximo do cruzamento com a rua Sebastião Riguinho.

À semelhança do que se verifica a nível concelhio, a freguesia de Canas de Senhorim encontra-se bem servida em termos de equipamentos desportivos, contando com um campo polidesportivo, no núcleo de Urgeiriça, um pavilhão desportivo, e um complexo de piscinas ao ar livre, junto ao Agrupamento Escolar, na zona de expansão a norte do centro.

Na referida zona de expansão, verifica-se ainda a presença da junta de freguesia de Canas de Senhorim e também das instalações da GNR – posto territorial de Canas de Senhorim, localizadas na avenida Eng. Dionísio Augusto Cunha.

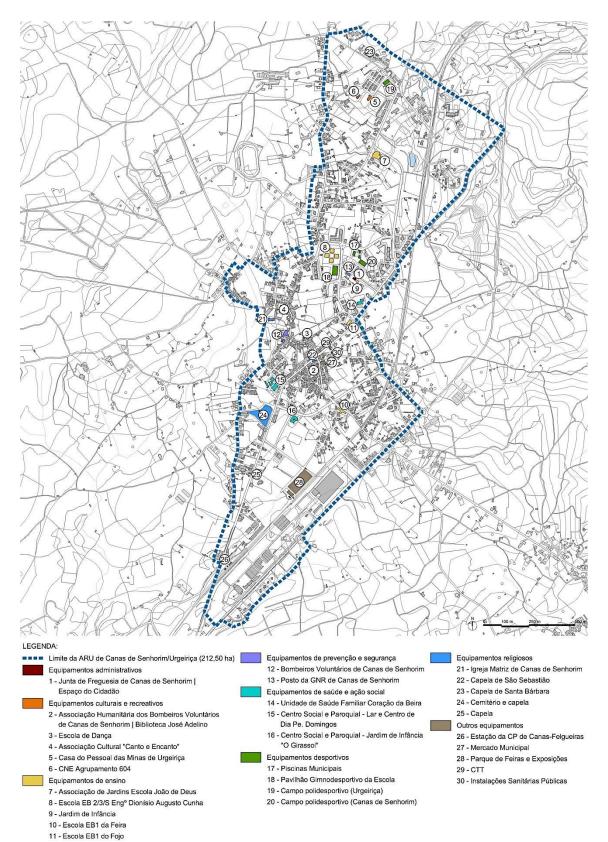


Figura 24. Equipamentos de utilização coletiva da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI

No núcleo habitacional da Urgeiriça, destaca-se, a presença da sede dos Escuteiros da Urgeiriça – CNE Agrupamento 604 – localizada na antiga escola da Urgeiriça, a Casa do Pessoal, construída em meados do séc. XX para apoio aos trabalhadores das minas da Urgeiriça.



Figura 25. Urgeiriça - Polidesportivo (esquerda); Casa do Pessoal; Sede dos Escuteiros (direita) Fonte: SPI

Quanto aos equipamentos culturais e recreativos, ainda que se verifique uma oferta considerável e diversificada, é de assinalar a ausência de um espaço cultural que sirva de âncora para as atividades neste domínio e que fomente dinâmicas que possam afirmar a presença de Canas de Senhorim a nível concelhio e regional e promover a sua riqueza cultural e patrimonial. Neste domínio, é de assinalar a presença da secção cultural da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Canas de Senhorim, que inclui uma biblioteca e um museu, e também do próprio quartel dos Bombeiros Voluntários, que possui um auditório, inaugurado em janeiro de 2016, no qual a companhia de teatro local atua com regularidade.



Figura 26. Quartel dos Bombeiros Voluntários (esquerda); Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários (direita)
Fonte: SPI

Nas imediações da zona industrial localizada a sul da vila, junto à EN 234, verifica-se ainda a presença da estação de Caminhos de Ferro de Canas – Felgueira, localizada no limíte poente da referida zona idustrial, e também do Parque de Feiras e Exposições, localizado a noroeste da zona idustrial, entre a linha de caminhos-de-ferro e a rua da Estação.



Figura 27. Estação de Caminho-de-ferro – Canas/Felgueira (esquerda); Mercado Municipal (direita) Fonte: SPI

A zona das "quatro esquinas", que abrange cruzamento do eixo composto pela rua do Rossio e rua Dr. Abílio Monteiro com a rua do Comércio e rua Arq. Keil do Amaral, e zona envolvente, também apresenta uma presença relevante de equipamentos, nomeadamente, a estação dos CTT, implementada na rua Dr. Abílio Monteiro, o Mercado Municipal, localizado na rua do Comércio e a capela de São Sebastião, implementada no cruzamento da rua do Rossio com a rua do Comércio.

Em termos de equipamentos religiosos, o território em estudo contempla ainda a presença de uma igreja Matriz, localizada na avenida da Igreja, junto ao Largo dos Abreu Madeira. Destacase também a presença da referida capela de São Sebastião, localizada junto às '4 esquinas', a capela de Santa Bárbara, localizada no núcleo da Urgeiriça, e do cemitério e respetiva capela, localizados junto à rua da Estação.



Figura 28. Capela de São Sebastião (esquerda); Igreja Matriz de Canas de Senhorim (direita) Fonte: SPI

Parque edificado e alojamentos

De forma a enquadrar a caracterização do edificado da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, procedeu-se a recolha dos dados estatísticos disponibilizados pelo INE, no âmbito dos recenseamentos gerais da população e habitação de 2001 e 2011. Estes dados,

complementares ao levantamento de campo efetuado, proporcionam, neste domínio, um abrangente enquadramento geral para o território. Neste sentido, de acordo com Censos de 2011, as subsecções que integram a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça englobavam um conjunto de 964 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (93,4% dos edifícios são exclusivamente habitacionais, 6,3% são parcialmente residenciais e apenas 0,3% são principalmente não residenciais). Nestes edifícios registavam-se 1.249 alojamentos, 15,9% dos quais se encontravam vagos, no referido momento censitário (Tabela 6). É de referir, que, ao nível do concelho, as estimativas do INE (Anuário Estatístico da Região Centro 2018), apontam para um aumento no número de alojamentos familiares clássicos entre 2011 e 2018, passando de 8.732, em 2011, para 8.883, o que corresponde a uma taxa de variação de 1,7%.

Tabela 6. Caracterização estatística da ARU – parque edificado e alojamentos. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios	Alojamentos	Alojamentos
	(Nº)	(Nº)	vagos (%)
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	964	1.249	15,9

Segundo esta fonte, no período de 2001 a 2011, registou-se um crescimento do número de edifícios clássicos presente na ARU, que passou de 937 edificações para 964, correspondendo a uma taxa de variação positiva na ordem dos 2,9%. Esta taxa de variação foi claramente inferior à observada no concelho em igual período (10,7%).

Tabela 7. Parque habitacional, em 2001 e 2011. Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos, 2001 (Nº)	Edifícios clássicos, 2011 (Nº)	Variação 2001 – 2011 (%)
Concelho de Nelas	6684	7398	10,7
ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça	937	964	2,9

Os dados dos Censos 2011 demonstram, também, estarmos perante um conjunto edificado relativamente recente, tendo sido a maioria do edificado construída durante ou depois da década de 70 (670 dos 964 edifícios identificados), o que facilmente é constatado quando se percorre a vila. Por outro lado, os edifícios com data de construção anterior a 1960 representam apenas cerca de 18% do parque edificado da ARU.

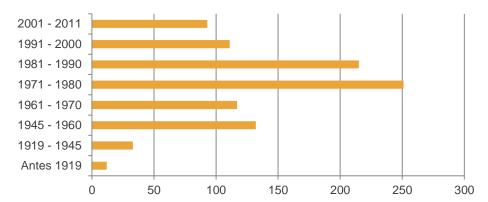


Figura 29. Número de edifícios da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, segundo a data de construção.

Fonte: SPI

No que se refere ao número de pisos, segundo os dados dos Censos 2011, na ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça, predominavam os edifícios com um ou dois pisos, perfazendo cerca de 96% do edificado (921 edifícios). As zonas com maior concentração de edifícios de volumetria superior encontram-se representadas sobretudo pelas novas urbanizações implantadas no topo norte da rua Dr. Abílio Monteiro, onde se verifica a presença de edifícios de 3 a 5 pisos.



Figura 30. Variedade no número de pisos na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça Fonte: SPI

Conforme o referido, para a caracterização do edificado da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, foi conduzido um levantamento de campo que, partindo da observação direta,

possibilitou um conhecimento aprofundado da ocupação deste território. O levantamento incidiu sobretudo sobre o edificado com níveis de conservação que justificam uma intervenção prioritária, na medida em que levantam problemas de segurança e salubridade e prejudicam a imagem urbana. Neste sentido, foram identificados os edifícios com os seguintes estados de conservação:

- Mau Edifício que necessita de obras profundas, ao nível das coberturas ou fachadas, apresentando fissuras ou outras patologias;
- Péssimo/Ruína Edifício totalmente ou parcialmente colapsado.

Esta análise foi sustentada numa observação exterior dos edifícios, dos elementos visíveis (e.g. fachadas, coberturas e vãos exteriores), e não contempla qualquer avaliação estrutural. Não foi incluída a observação das patologias que possam afetar a estrutura e os espaços interiores, nem as condições interiores de habitabilidade, admitindo-se que a introdução dessa informação poderia resultar numa classificação mais penalizadora do estado geral de conservação do edificado na ARU.

A presente análise serve para se obter uma primeira aproximação ao estado geral de conservação dos edifícios, e não substitui a avaliação a efetuar pela CM Nelas no âmbito das vistorias a realizar na certificação do estado dos imóveis, para efeitos do estipulado no D.L. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A base de dados resultante do levantamento de campo é composta sobretudo pelos edifícios que confrontam com as vias ou com acesso público e não integra situações mais informais ou indefinidas, como construções precárias (e.g. telheiros e anexos) ou vestígios de construções colapsadas.

Neste sentido, de acordo com o levantamento de campo realizado, constata-se uma presença considerável de edifícios em mau estado de conservação (212 edifícios) e em péssimo estado de conservação/ruínas (106 edifícios). Estes valores, se enquadrados no universo de edifícios clássicos identificado pelos Censos 2011 (964 edifícios clássicos), apontam para a presença de, aproximadamente 1/3 de edifícios com necessidade de obras de reabilitação na ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça. Esta situação traduz uma realidade preocupante de esvaziamento populacional e de dificuldade em atrair e fixar população e contribui, em certa medida, para a ausência de vivências e de dinâmicas urbanas num dos principais centros polarizadores do concelho.

Conforme se pode observar na Figura 31, os edifícios com necessidade premente de reabilitação encontram-se um pouco distribuídos por todo o território da ARU, verificando-se

uma maior concentração na zona do núcleo histórico, especialmente no bairro do Rossio de Baixo, assim como na zona envolvente à estação ferroviária, incluindo as duas grandes parcelas industriais atualmente devolutas (antigos fornos elétricos e antiga fábrica de adubos).

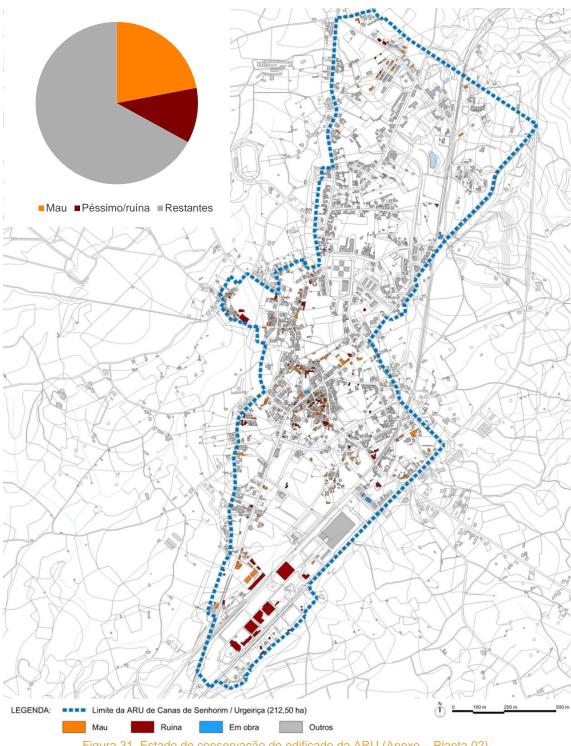


Figura 31. Estado de conservação do edificado da ARU (Anexo – Planta 02). Fonte: SPI

A presença destas situações de degradação do edificado acaba por prejudicar a imagem geral da vila, desqualificando o espaço público onde se inserem (ruas, largos) e também os edifícios que se encontram na sua proximidade, independentemente do seu estado de conservação, traduzindo-se, nos casos mais graves, em situações de insegurança e insalubridade para as pessoas e para o ambiente urbano.



Figura 32. Exemplos de edificado em mau e péssimo estado de conservação na ARU Fonte: SPI

Com o objetivo de efetuar um mapeamento da localização das atividades económicas na área de intervenção e dos locais com maior incidência de edifícios devolutos, identificando-se os principais eixos de atividade económica da ARU e as zonas onde se verificam maiores concentrações de edificado vago, os dados funcionais recolhidos ao nível do edificado refletem os usos passiveis de potenciar dinâmicas urbanas relevantes por estarem mais diretamente relacionados com o espaço público (rua).

Neste sentido, independentemente da predominância do uso ou do número de frações do edifício, o levantamento funcional do edificado incide sobre as seguintes tipologias de uso que se verificam apenas ao nível do rés-do-chão dos imóveis:

- Equipamento;
- Atividades económicas/ serviços¹⁶;
- Devoluto;
- Outros usos.

Através deste levantamento foram identificadas, aproximadamente, 108 edificações dedicadas a atividades económicas e serviços, verificando-se uma grande concentração destes usos na zona do centro tradicional, sobretudo na rua do Comércio e na envolvente direta às '4 esquinas'. Os equipamentos apresentam também uma maior concentração na zona central da vila, verificando-se uma presença mais residual nas zonas mais periféricas.

No que se refere aos devolutos, à semelhança do que acontece com os edifícios em mau estado e ruínas, verifica-se uma maior concentração destes no centro histórico, com destaque para o bairro do Rossio de Baixo e para a rua Arquiteto Keil do Amaral, assim como para as parcelas industriais devolutas localizadas na envolvente à zona da estação ferroviária.

¹⁶ Agrupa a generalidade dos usos afetos à atividade económica (e.g. Comércio, Serviços, Restauração, Indústria, etc.) e que representam pequenas empresas ou estabelecimentos comerciais presentes no interior da área de intervenção.

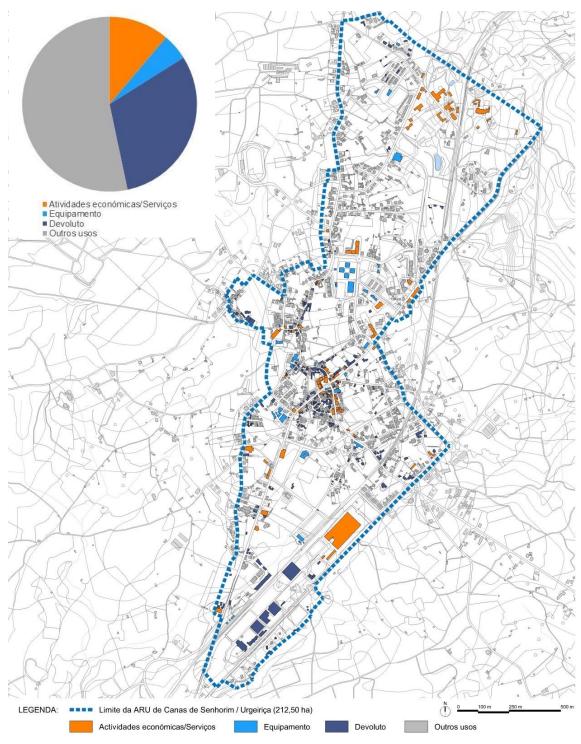


Figura 33. Usos do edificado da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI

Espaço público e espaços verdes

O espaço público pode ser entendido como o elemento agregador das diversas áreas e vivências da cidade. Nele estão incluídas as vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar. Quanto à estrutura verde, para além de se articular com o espaço público, integra todas as áreas verdes que enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas de salvaguarda dos valores naturais, de promoção da qualidade do ambiente e de equilíbrio com as restantes componentes do território.

No território abrangido pela ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, verifica-se a existência de uma grande variedade de pequenos largos e elementos de descompressão, destacando-se de entre estes, pela sua dimensão, formalismo e carga simbólica, o largo dos Abreu Madeira, localizado no início da avenida da Igreja, junto ao cruzamento com a rua do Casal e rua Abade Dourado. As edificações que confinam esta praça – Igreja Matriz de Canas de Senhorim, solar dos Abreu Madeira e casa no largo dos Abreu Madeira – encontram-se classificadas como imóveis de interesse público (as duas primeiras) e imóvel de interesse municipal (a última). Esta situação confere a este espaço um valor excecional. No entanto, ao nível das vivências, tendo em conta que os referidos edifícios não integram funções passiveis de interações dinâmicas com o espaço envolvente de um modo dinâmico, este largo acaba por se encontrar pouco aproveitado.



Figura 34. Largo dos Abreu Madeira (esquerda); Largo do Pelourinho (centro); Largo do Cruzeiro (direita) Fonte: SPI

Na área do centro tradicional de Canas de Senhorim, e de acordo com o levantamento efetuado, verifica-se uma presença reduzida de espaços dedicados ao peão - de estadia ou de passagem -, predominando os passeios de dimensão inadequada ou as vias mistas partilhadas. Esta situação não confere a segurança desejável para a população local e constitui uma falha ao nível do seu conforto e bem-estar. Neste contexto, é de assinalar a presença de espaços com potencial para se constituírem como elementos de referência, tanto pela sua dimensão relativa como pelos usos presentes na sua envolvente, nomeadamente, o largo do

Pelourinho e o largo do Cruzeiro, elementos esses que carecem de intervenções ao nível da proteção dos seus elementos escultóricos e de ordenamento do estacionamento e criação de passeios.



Figura 35. Espaço público unto à zona das "4 esquinas" Fonte: SPI

Ainda no centro tradicional de Canas de Senhorim, é de destacar a zona das "4 esquinas," que inclui a área envolvente aos cruzamentos entre o eixo composto pela rua do Rossio e rua Dr. Abílio Monteiro e as ruas do Comércio, Arq. Keil do Amaral e das Flores. Este território surge na confluência de algumas das principais artérias da zona histórica e alberga um conjunto variado de funções, que potenciam dinâmicas e vivências relevantes. No entanto, para além da plataforma sobrelevada, junto ao cruzamento entre a rua Arquiteto Keil do Amaral e rua do Rossio, e do pequeno largo criado recentemente, junto ao cruzamento entre a rua Dr. Abílio Monteiro e a rua das Flores, as '4 esquinas', à semelhança da restante zona tradicional, não se encontra valorizada em termos de espaços dedicados ao peão, não apresentando elementos capazes de unificar o espaço e valorizar a imagem e o simbolismo desta área, tirando partido das vivências e dinâmicas presentes e de as fomentar.

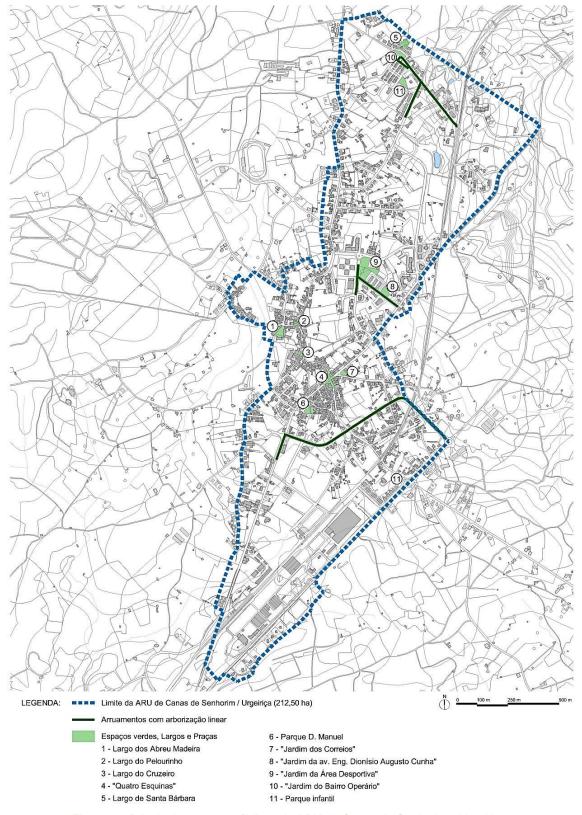


Figura 36. Principais espaços públicos da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI

Ao nível das áreas verdes, para além dos benefícios que os elementos da estrutura verde oferecem em termos da qualidade do ambiente urbano, contribuindo para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar, estas áreas fazem parte das vivências urbanas e oferecem um vasto leque de possibilidades de usufruto, tanto informais e espontâneas, como formais e organizadas.

Neste sentido, verifica-se que o território abrangido pela ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, se encontra envolvido, direta ou indiretamente, por espaços agrícolas e florestais que, em articulação com os espaços urbanos de baixa densidade, que constituem a maior parte do território da ARU, estabelecem uma presença contínua de áreas verdes, que influencia, de forma significativa, a identidade desta área e que pode ser potenciada.

Não obstante esta presença constante de elementos naturais, o território abrangido por este estudo detém um número reduzido de espaços formais – jardins e parques – que cumprem a função de áreas verdes urbanas, sendo de assinalar a presença, no centro tradicional, de duas áreas verdes tratadas, uma localizada junto à estação dos CTT, no cruzamento da rua Dr. Abílio Monteiro com a rua das Flores, e outra, o Parque D. Manuel, localizada a sul do Rossio de Baixo, no cruzamento entre a rua Adriano dos Santos e a rua do Chafariz.

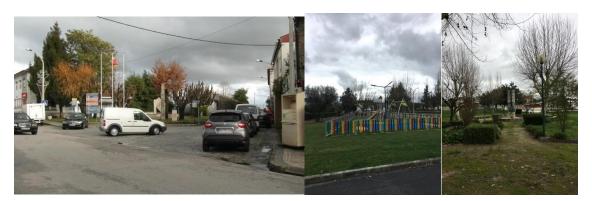


Figura 37. Jardim junto à Estação dos CTT (esq.) e zonas verdes junto ao agrupamento escolar (dir.) Fonte: SPI

Nas imediações da ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça, a sudoeste da estação de caminho-de-ferro, está prevista a criação de um parque urbano para a vila. Este espaço, ainda que excêntrico em relação à vila, deverá contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população.

Na zona de expansão norte, em resultado do seu desenvolvimento planeado, é de assinalar a presença de áreas mais generosas, ao nível do espaço público e de áreas verdes tratadas, sendo de destacar as zonas ajardinadas localizadas entre o agrupamento escolar e a área desportiva e também na envolvente à avenida Eng. Dionísio Augusto Cunha.



Figura 38. Espaço público e zonas verdes no núcleo habitacional da Urgeiriça Fonte: SPI

Na zona do núcleo habitacional de Urgeiriça, o espaço público e as áreas verdes tratadas marcam uma presença mais significativa. No entanto, os elementos existentes carecem de intervenções de qualificação, podendo, também, ser considerada a criação de zonas de estar equipadas para complementar a oferta existente.

Mobilidade e transportes

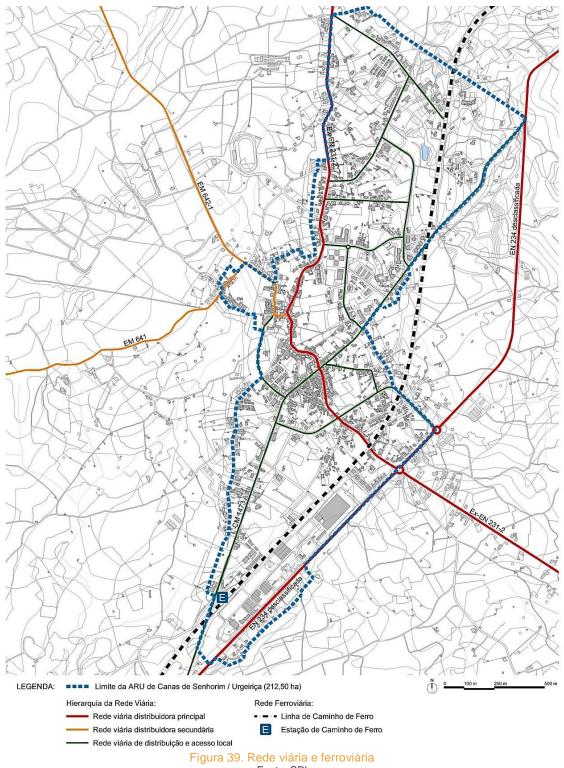
A mobilidade da população é um fenómeno condicionado pelo ordenamento do território e pelas acessibilidades e infraestruturas de transporte existentes. A mobilidade e acessibilidade externas e internas são fatores importantes para a melhoria da qualidade de vida das populações. Neste sentido, importa analisar as suas características a todos os níveis: nível nacional, regional e local.

O desenvolvimento da vila de Canas de Senhorim foi, durante todo o o séc. XX, muito potenciado pela atividade industrial e mineira, associada à linha de caminho de ferro, e às infraestruturas viárias, que, até a atualidade, facilitam e potenciam os acessos entre a vila e os aglomerados envolventes, a nível concelhio e regional..

São eixos com influência marcante no território:

- IC12 / futura A35 que estabelece a ligação a Santa Comba Dão, a sul;
- Ex-EN231-2, que no interior do perimetro urbano se materializa na rua Dr. José Madeira Lobo/ rua Abade Dourado/ rua Arq. Keil do Amaral/ rua do Comércio/ rua do Barreiro, e que estabelece ligação com as Caldas de Felgueira e o Carvalhal Redondo:
- EN 234 (desclassificada), que articula a vila de Nelas com Carregal do Sal e que interliga as quatro infraestruturas de acolhimento empresarial localizadas no concelho.

Neste âmbito, é de referir ainda o caso da Ex-EN231-2, que atravessa o centro tradicional, e que potencia conflitos ao nível dos cruzamentos e da relação com o peão e com outros meios de transporte suaves.



Fonte: SPI

No que se refere à linha de caminho de ferro e à EN234, constata-se que estas duas infraestruturas, ambas posicionadas a nascente da vila, também representam barreiras físicas significativas no território e requerem esforços relevantes para a criação de atravessamentos em condições de segurança, nomeadamente ao nível de passagens aéreas ou subterrâneas(no caso da linha de caminho-de-ferro) ou semaforização (no caso da EN234).

Quanto às ligações internas, a ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça encontra-se razoavelmente bem servida a nível viário, mas importa reforçar a necessidade de melhorias na rede viária interna, no sentido de permitir uma melhor coabitação entre o automóvel e o peão, e de garantir a oferta efetiva de uma rede pedonal e ciclável, contínua e segura. A dotação desta rede com as adequadas características, para além dos efeitos positivos ao nível da qualidade do ambiente, é fundamental para assegurar o reforço da articulação entre as áreas mais centrais (centro tradicional) e as áreas mais periféricas - bairros habitacionais e zonas industriais.

À semelhança do que foi feito ao nível do edificado, de modo a completar a presente caracterização, procedeu-se ao reconhecimento do território e a um levantamento específico do estado de conservação das vias e passeios presentes na ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça.

Neste sentido, de acordo com o levantamento efetuado, é possivel verificar a presença de contrangimentos ao nível da circulação pedonal, um pouco por toda a área da ARU, com uma forte presença de vias partilhadas (sem passeios). Em alguns casos, com especial destaque para a zona do centro tradicional e bairro do Rossio de Baixo, a propria faixa de rodagem destas vias partilhadas se encontra em mau estado de conservação (Figura 40), dificultando, em especial, o seu uso por parte do peão ou de pessoas com mobilidade condicionada.

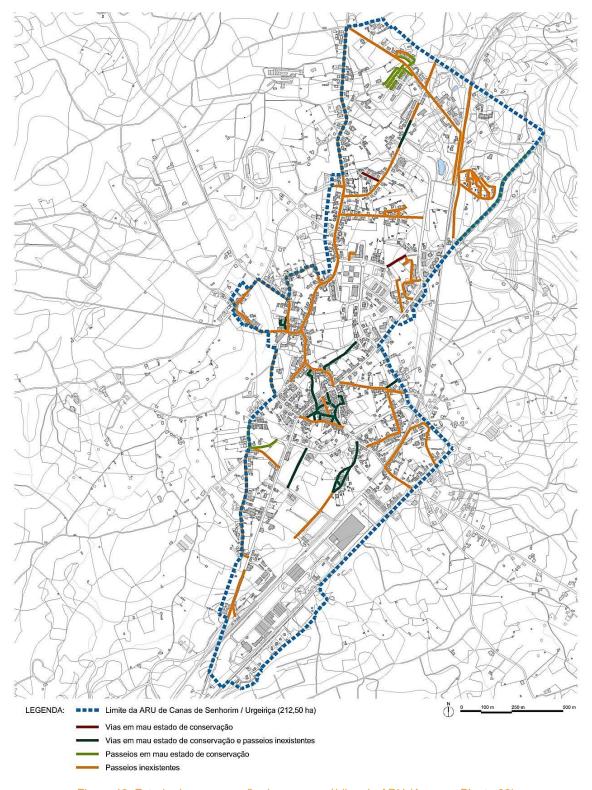


Figura 40. Estado de conservação do espaço público da ARU (Anexo – Planta 03) Fonte: SPI

A ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça não possui vias exclusivamente pedonais. Entre as vias de distribuição e de acesso local há uma grande proporção de vias mistas partilhadas, onde os passeios são inexistentes. Em parte destas vias a faixa de rodagem necessita de uma melhoria relativamente ao seu atual estado de conservação. Noutras vias, os passeios, apesar de existentes, apresentam dimensão exígua, barreiras variadas e descontinuidades (Figura 41).



Figura 41. Exemplos de constrangimento à circulação pedonal na vila de Canas de Senhorim. Fonte: SPI

De um modo geral, no território abrangido pela ARU, detetam-se necessidades de melhoria das condições da mobilidade suave, através da eliminação de barreiras, alargamento do perfil dos passeios e garantia de continuidade em toda a sua extensão, e colmatação de deficiências e/ou ausência de mobiliário urbano, sinalética e arborização.

Atualmente, a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça não dispõe de ciclovias, sendo a bicicleta utilizada, essencialmente, na vertente de lazer. A CM Nelas reconhece a importância potencial da bicicleta como meio de transporte e tem intenção de promover a possibilidade de ligação ciclável entre as quatro infraestruturas de acolhimento empresarial do concelho, integrando, naturalmente, nesta ligação a articulação com as vilas de Nelas e de Canas de Senhorim (Figura 42).

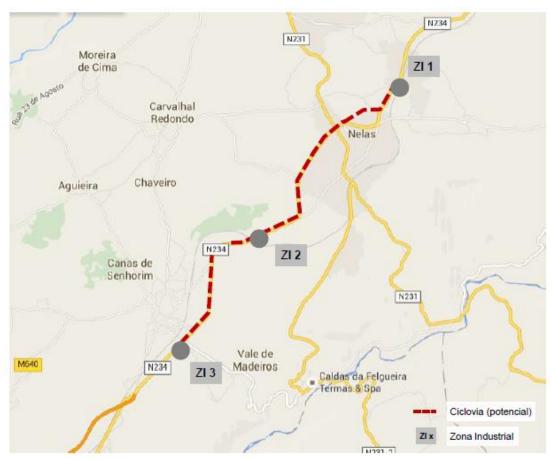


Figura 42. Possível traçado da ciclovia de Nelas.

Fonte: Extraído de Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes de Viseu Dão Lafões,
Relatório da Fase 1, p.107, Fevereiro 2016.

O transporte motorizado individual é, em Canas de Senhorim, à semelhança do que acontece na Região e também no conjunto do território nacional, o modo de transporte mais utilizado, o que tem implicações ambientais e funcionais, conduzindo, em certas vias, a um elevado volume de tráfego. De acordo com o Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes de Viseu Dão Lafões17 (PIMT–VDL), a EN234, entre Nelas e Canas de Senhorim, registou tráfegos médios anuais, em 2014, na ordem dos 5000 a 7500 veículos por dia (Figura 43).

¹⁷ O Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Comunidade Intermunicipal de Viseu Dão, envolvendo os 14 municípios da Região, foi terminado em 2017. Neste sentido, os estudos de caraterização deste Plano, presentemente disponíveis, foram utilizados como fonte de informação complementar ao já mencionado levantamento conduzido no âmbito deste trabalho.

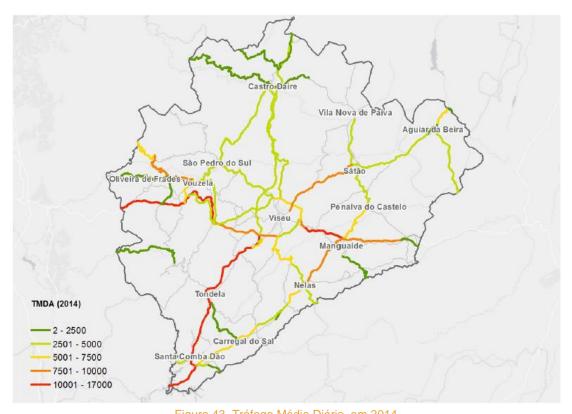


Figura 43. Tráfego Médio Diário, em 2014
Fonte: IP e IMT, Extraído de Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes de Viseu Dão Lafões,
Relatório da Fase 1, p.107, Fevereiro 2016.

No que se refere aos transportes públicos, a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça encontrase servida pela rede de caminho-de-ferro, nomeadamente pela Linha da Beira Alta, que
estabelece ligação à Linha do Norte, na Pampilhosa, e à fronteira com Espanha, em Vilar
Formoso. A frequência deste serviço varia entre 2 comboios por dia, aos sábados, e 3
comboios por dia, nos restantes dias da semana. A estação de Canas - Felgueira encontra-se
localizada a sul do território em estudo, nas imediações da zona industrial, junto à EN234. Ao
nível do transporte de mercadorias, importa referir que estão previstos investimentos de
modernização da linha da Beira Alta, aumentando a sua capacidade em termos de número de
carreiras e dimensão dos comboios.

A vila de Canas de Senhorim é servida por uma carreira, garantida pela Empresa Marques – Grupo Barraqueiro, com as seguintes carreiras:

- Locais: Caldas da Felgueira-Canas de Senhorim.
- Intermunicipais: Carregal do Sal-Canas de Senhorim.

Existe ainda uma ligação diária para Lisboa, oferecida pela Rede Expressos, com a duração de 3 horas e 40 minutos e um custo de 15,20€. Às sextas-feiras são garantidas duas ligações.

Adicionalmente, a Fundação Lapa do Lobo, uma entidade privada sem fins lucrativos do concelho de Nelas, que desenvolve atividades de natureza cultural, pedagógica e social, disponibiliza, desde Fevereiro de 2014, um serviço gratuito de boleias que decorre de segunda a sexta-feira e em horário pré-definido (Figura 44), recorrendo para o efeito a uma viatura própria de 9 lugares.

Localidades	Horários			
Lapa do Lobo*	partida	09:00	11:00	14:00
Canas de Senhorim	chegada	09:06	11:06	14:06
Em frente à Farmácia Monteiro	partida	09:10	11:10	14:10
Canas de Senhorim	chegada	09:13	11:13	14:13
Posto Médico	partida	09:15	11:15	14:15
Nelas	chegada	09:25	11:25	14:25
Praça do Município	partida	09:30	11:30	14:30
Canas de Senhorim	partida	1	11:40	14:40
Posto Médico	chegada		11:42	14:42
Canas de Senhorim	chegada	09:40	11:45	14:45
Em frente à Farmácia Monteiro	partida	09:45	11:50	14:50
Laceiras	chegada	09:53		
Largo do Rossio	partida	09:55		
Cabanas de Viriato	chegada	10:00		
Av. Aristides Sousa Mendes	partida	10:03		
Travanca de S. Tomé	chegada	10:13		
Largo da Associação	partida	10:15		
Carregal do Sal	chegada	10:22		*
Próximo da Caixa Agrícola	partida	10:27		
Oliveirinha	chegada	10:32		
Junto às bombas de gasolina	partida	10:34		
Fiais da Telha	chegada	10:37		
Junto ao Café Santo António	partida	10:38		
Lapa do Lobo*	chegada	10:45	11:55	14:55

Localidades	Horários	
Lapa do Lobo*	partida	16:00
Fiais daTelha	chegada	16:07
Junto ao Café Santo António	partida	16:08
Oliveirinha	chegada	16:11
Junto às bombas gasolina	partida	16:13
Carregal do Sal	chegada	16:18
Próximo da Caixa Agricola	partida	16:23
Travanca de S. Tomé	chegada	16:30
Largo da Associação	partida	16:32
Cabanas de Viriato	chegada	16:42
Av. Aristides Sousa Mendes	partida	16:45
Laceiras	chegada	16:50
Largo do Rossio	partida	16:52
Canas de Senhorim	chegada	17:00
Em frente à Farmácia Monteiro	partida	17:05
Nelas	chegada	17:15
Praça do Município	partida	17:20
Canas de Senhorim	chegada	17:30
Em frente à Farmácia Monteiro	partida	17:32
Canas de Senhorim	chegada	17:35
Posto Médico	partida	17:40
Lapa do Lobo*	chegada	17:45

Figura 44. Horário do serviço de boleias da Fundação Lapa do Lobo Fonte: http://fundacaolapadolobo.pt/fll/index.php/arquivo/3348

Por último, importa acrescentar que o estacionamento é gratuito em toda a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça. De acordo com o levantamento efetuado, foi possível identificar algumas zonas com estacionamento formal, correspondendo a lugares de estacionamento devidamente sinalizados (Figura 45). O restante estacionamento não se encontra sinalizado, sendo, em alguns casos irregular na medida em que provoca constrangimentos diversos à circulação de peões ou à circulação de outros veículos, causados pelas viaturas estacionadas informalmente, com destaque para a zona do centro tradicional da vila.

^{*} A paragem na Lapa do Lobo situa-se na Junta de Freguesia

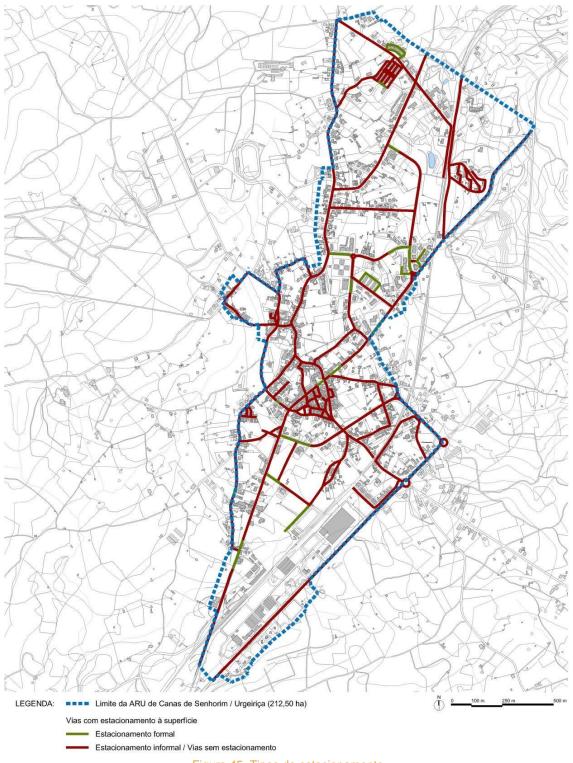


Figura 45. Tipos de estacionamento Fonte: SPI

Infraestruturas urbanas

A CM Nelas é a entidade que faz a gestão da água e do saneamento básico no concelho. Neste domínio, a nível do PDM, destacam-se os seguintes objetivos estratégicos: (i) "Promover a melhoria constante da qualidade dos serviços de abastecimento de água prestados aos utilizadores" e (ii) "Promover a melhoria constante da qualidade dos serviços de drenagem e tratamento de águas residuais".

Segundo o PDM, o sistema de abastecimento é constituído por 14 reservatórios sendo a captação realizada na Estação de Tratamento de Água de Fagilde, localizada no Concelho de Mangualde.

No que se refere ao sistema de drenagem e tratamento de águas residuais, à data da revisão do PDM, o tratamento das águas residuais era assegurado por 10 ETAR e 37 fossas assépticas, estendendo-se a respetiva rede por 170 km.

Nos últimos anos, o Município tem mobilizado esforços consideráveis no desenvolvimento deste domínio, destacando-se os investimentos feitos ao abrigo do Ciclo Urbano da Água, financiado no âmbito do Programa POSEUR, que incluem, entre outros, a construção da nova ETAR Nelas III e Sistema Intercetor com 6 estações elevatórias, nova ETAR de Vilar Seco, Nova ETAR de Moreira, ETAR Ribeirinha/ Canas de Senhorim Nascente (em curso) ou ainda a construção de reservatórios de água.

Quanto ao abastecimento de Gás Natural, verifica-se que a vila de Canas de Senhorim não se encontra dotada de rede de distribuição. O concelho é servido pelo Gasoduto de 1º Escalão e pelo Gasoduto de 2º Escalão, mas apenas a vila de Nelas tem acesso à rede de distribuição.

No concelho de Nelas, a rede de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU) abrange a totalidade do concelho. A recolha de resíduos sólidos urbanos indiferenciados é feita pela empresa Cespa, sendo o destino final o Centro de Tratamento de RSU do Planalto Beirão, no Concelho de Tondela. Segundo o REOT, existem cerca de 65 Ecopontos espalhados pelas freguesias, sendo os resíduos recolhidos seletivamente encaminhados para a Estação de Triagem da Associação de Municípios da Região do Planalto Beirão.

O território concelhio dispõe também de um EcoCentro, localizado em Chão do Pisco, onde se procede à recolha e separação dos resíduos a reciclar, que posteriormente são encaminhados para unidades de reciclagem ou tratamento. Destaca-se ainda a existência de um serviço de recolha de "monos" ao domicílio, com frequência quinzenal, que funciona a pedido dos munícipes.

3.5 Síntese do diagnóstico

Complementarmente à caracterização setorial apresentada, que envolveu diferentes escalas territoriais e abrangeu diferentes focos e perspetivas (demografia e socioeconomia, ocupação e ambiente urbano, qualidade ambiental e sustentabilidade, mobilidade e transportes, e enquadramento institucional e regulamentar), é agora oportuno evidenciar alguns aspetoschave que se assumem como fundamentais para a definição da estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça.

Neste sentido, apresenta-se de seguida uma sistematização das principais conclusões das diferentes análises desenvolvidas, salientando, por um lado, os aspetos identificados que poderão afirmar-se enquanto motores de qualificação urbana e de desenvolvimento sustentável do território e, por outro lado, os constrangimentos para os quais devem ser desenhadas estratégias específicas que os permitam contrariar ou reverter.

Estas dinâmicas, positivas e negativas, que afetam a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, deverão constituir a base de partida para uma reflexão fundamental sobre o futuro deste território, identificando os aspetos que deverão ser tidos em consideração na definição do presente PERU.

Tabela 8. Síntese conclusiva do diagnóstico da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça. Fonte: SPI,

Pontos fortes

- Localização estratégica no contexto regional: no caminho para a Serra da Estrela, a curta distância do principal centro urbano da sub-região (Viseu) e integrada num relevante eixo de atividades económicas;
- Boa acessibilidade rodoviária e ferroviária, permitindo uma conexão eficiente da vila com a rede urbana nacional e regional;
- Proximidade da sede de concelho, garantindo-lhe acesso à mais importante concentração dos serviços administrativos do município;
- Presença relevante de património arquitetónico com potencial para constituir motivo de atratividade turística;
- Integração num concelho com localidades com notoriedade atual (e.g. Caldas da Felgueira, na vertente do termalismo) ou potencial (localidades com elevada riqueza histórica, paisagística e arquitetónica, como Santar) e numa região com elevado valor natural;
- População mais jovem e mais escolarizada do que a média do concelho, taxa de atividade superior à registada no concelho e potencial ao nível de dinâmicas empresariais, em resultado da presença de importantes polos de atividade industrial na proximidade da ARU;
- Existência, no interior da ARU; de espaços livres de dimensão considerável que possibilitam um crescimento planeado, hoje, do desenvolvimento da vila, quer pela criação de espaços verdes, quer por uma urbanização programada e qualificada;

Pontos fortes

- Possibilidade de refuncionalização de antigos equipamentos ou estruturas industriais devolutas para instalação de atividades económicas e equipamentos coletivos;
- Oferta diversificada e recente de equipamentos de utilização coletiva, principalmente no domínio desportivo e escolar;
- Recente revisão do PDM, garantindo um instrumento de gestão territorial atualizado;
- Investimentos previstos na Linha da Beira Alta e realização em curso de um Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes;
- Potencial de investimento em domínios fundamentais, como a inovação, educação, sociedade digital, eficiência energética e energia limpa, competitividade, emprego e combate à pobreza, em resultado das prioridades estratégicas do Portugal 2020 e fundos comunitários disponíveis.

Debilidades/Constrangimentos

- Dinâmica demográfica negativa, superior à média concelhia, dificuldade em atrair e reter população;
- População em processo de envelhecimento populacional;
- Existência de focos de degradação do edificado e espaço público e, ainda, significativa expressão do edificado devoluto, em particular em algumas áreas mais centrais da vila;
- Dispersão urbanística e reduzida consolidação urbana de algumas áreas de expansão;
- Insuficiente valorização e divulgação do património arquitetónico existente, por vezes apresentando-se em mau estado de conservação e subaproveitado;
- Carência ao nível da criação de dinâmicas de promoção e salvaguarda da cultura e tradições locais;
- Reduzida oferta de espaços verdes e/ou de espaços públicos de lazer e desqualificação geral do espaço público, que oferece uma imagem global pouca coerente;
- Circulação pedonal difícil, pela descontinuidade de passeios e elevado número de barreiras e oferta insuficiente de transportes coletivos;
- Inexistência de rede ciclável.

4. Estratégia de Reabilitação Urbana

4.1 Objetivos estratégicos e visão de futuro

Os objetivos estratégicos que enquadram a ORU sistemática, orientada pelo presente Programa Estratégico, concorrem para gerar um espaço urbano mais qualificado, articulado e dinâmico, capaz de garantir elevados padrões de qualidade de vida e de utilização aos seus residentes, trabalhadores e visitantes, e concorrendo, naturalmente para atrair novos residentes, utilizadores e atividades. Estes objetivos estratégicos, que se enunciam seguidamente, foram estabelecidos na delimitação da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça:

- Objetivo 1 | Valorizar, física e funcionalmente, o centro histórico de Canas de Senhorim e a sua articulação com as restantes áreas da Vila e com a Urgeiriça;
- Objetivo 2 | Estender o processo de reabilitação do edificado e do espaço público aos espaços residenciais afetados por fenómenos de degradação e desqualificação;
- Objetivo 3 | Valorizar o património industrial e cultural de Canas de Senhorim -Urgeiriça;
- Objetivo 4 | Promover a melhoria das condições de mobilidade urbana;

O diagnóstico realizado possibilitou um conhecimento mais aprofundado deste território e das dinâmicas, positivas e negativas, que o afetam e, cruzado com os objetivos supra-indicados, oferece a necessária base de reflexão para a conceção de uma Visão de Futuro para a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça.

Esta Visão de Futuro deriva do fortalecimento e dinamização do centro da vila e das várias polaridades urbanas existentes, com destaque para a Urgeiriça e as antigas áreas industriais implantadas junto à estação ferroviária, tirando partido da identidade local e da vasta herança patrimonial, arquitetónica, cultural e industrial. A requalificação do centro histórico e a reconversão destas áreas marcantes, a norte e a sul, resultantes de uma evolução urbana que, historicamente, estabeleceu fortes interligações com o desenvolvimento das atividades industriais, devem garantir uma maior articulação urbana e o reforço da estruturação da vila, do ponto de vista urbanístico, reforçando o seu papel e centralidade no sistema urbano municipal e a sua afirmação no contexto regional.

Neste sentido, a visão de futuro proposta para a ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar e fio condutor da estratégia de desenvolvimento é:

CANAS DE SENHORIM | Património para o desenvolvimento

Potenciar o aproveitamento do património histórico, cultural e industrial em prol de um novo ciclo de desenvolvimento da vila, assente na transformação das áreas industriais abandonadas em novos polos de desenvolvimento económico e cultural e uma melhoria geral do espaço público e das condições de mobilidade urbana.

4.2 Eixos e objetivos específicos

Da Visão de Futuro estabelecida para a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça decorrem diferentes Eixos Estratégicos que sustentam as principais opções realizadas. Por sua vez, estes eixos assumem diferentes objetivos específicos que enquadram os projetos estruturantes e as respetivas ações prioritárias (Figura 46).



Figura 46. Níveis de definição estratégica. Fonte: SPI

Nesta estratégia foram identificados os seguintes cinco Eixos Estratégicos de Intervenção:

■ Eixo Estratégico 1

CENTRO HISTÓRICO | Requalificar o centro histórico, criando um espaço urbano mais qualificado e funcional, que proporcione melhores condições para os residentes e

para a fixação de novas atividades económicas, e que valorize o seu património histórico e cultural;

■ Eixo Estratégico 2

POLOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS | Promover a reconversão física e funcional das antigas áreas industriais abandonadas e a valorização do núcleo da Urgeiriça, constituindo polos económicos, sociais e culturais renovados que contribuam para a dinamização urbana e socioeconómica da vila, no seu conjunto;

Eixo Estratégico 3

EIXOS URBANOS, MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO | Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar a mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano;

Eixo Estratégico 4

IDENTIDADE E PATRIMÓNIO | Valorizar a identidade de Canas de Senhorim e Urgeiriça, através da criação de uma imagem diferenciadora e da valorização das singularidades históricas, patrimoniais e culturais;

Eixo Estratégico 5

HABITAÇÃO E COMUNIDADE | Melhorar as condições da habitação, dos equipamentos e serviços sociais, e a sociabilidade da comunidade local;

Os diversos Eixos Estratégicos cruzam, com graus de profundidade distintos, diferentes escalas territoriais e domínios de intervenção, assumindo objetivos específicos próprios. Os cinco Eixos Estratégicos interagem, naturalmente, entre si e influenciam-se mutuamente, contribuindo, em conjunto, para a persecução da Visão de Futuro estabelecida para a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça.



Figura 47. Eixos Estratégicos da Estratégia Territorial e Operativa.
Fonte: SPI

De seguida apresenta-se, em maior detalhe, cada um dos eixos estratégicos, enumerando-se os respetivos objetivos específicos.

Eixo Estratégico 1 | Centro Histórico

O Eixo Estratégico 1 está focado na requalificação do centro histórico da vila de Canas de Senhorim, considerado num sentido lado, englobando o tecido urbano classificado como tal em PDM, onde se encontra a maior parte do relevante património arquitetónico e edificado da localidade, o núcleo do Rossio de Baixo, localizado entre duas das artérias históricas da vila – rua do Comércio e rua do Rossio, e ainda as simbólicas '4 esquinas' que entremeiam os dois.

Apesar do valor patrimonial presente e da persistência de alguma dinâmica residencial e comercial, o centro de Canas de Senhorim tem, como foi identificado no diagnóstico atrás apresentado, vindo a perder população e é afetado por alguns focos de degradação física que urge reverter. Recuperar a qualidade urbana, consolidar a importância funcional e a centralidade destas áreas, é fundamental para o equilíbrio da estrutura urbana, para a valorização de toda a vila e para o reforço da identidade local.

Importa fixar e atrair população e atividades, apoiar e dinamizar as atividades comerciais e os serviços existentes, em suma, garantir padrões de vida, habitabilidade e conforto adequados e compatíveis com as atuais necessidades e exigências.

Neste contexto, no que diz respeito ao Eixo Estratégico 1 "CENTRO HISTÓRICO| Requalificar o centro histórico, criando um espaço urbano mais qualificado e funcional, que proporcione melhores condições para os residentes e para a fixação de novas atividades económicas, e que valorize o seu património histórico e cultural", enumeram-se os seguintes Objetivos Específicos:

- OE1. Promover a imagem da vila de Canas de Senhorim, enquanto espaço urbano qualificado, diferenciado e dinâmico;
- OE2. Reabilitar, evidenciar e dinamizar o património edificado e cultural, e criar condições para potenciar o desenvolvimento turístico;
- OE3. Valorizar os espaços públicos existentes de modo a facilitar a sua apropriação pela população e estimular as vivências de rua;
- OE4. Revitalizar o centro da vila, promover a fixação e atração de residentes e atividades e apoiar a manutenção e diversificação do comércio tradicional e serviços de proximidade.

Eixo estratégico 2 | Polos Económicos, Sociais e Culturais

Outrora um pujante polo industrial a nível regional, hoje a vila de Canas de Senhorim mantém alguma tradição industrial e o saber inscrito na mão-de-obra local, assim como uma inserção num contexto territorial de âmbito regional globalmente positivo do ponto de vista das dinâmicas económicas e do emprego. A desejável concentração de novas empresas nas estruturas de acolhimento empresarial existentes, e a criar, dotadas de níveis de infraestruturação e condições de acessibilidade adequadas às atuais exigências, contrasta com a presença de áreas industriais abandonadas ou obsoletas, de dimensão muito considerável, existentes a norte (a Urgeiriça) e a sul da vila (as antigas instalações da Companhia Portuguesa dos Fornos Elétricos e da Fábrica de Adubos).

Com forte valor simbólico, cultural e afetivo para a população local, estas áreas, embora coloquem importantes desafios, oferecem igualmente um potencial de reconversão que não pode, nem deve, ser negligenciado, tendo capacidade para vir a gerar dinâmicas urbanas passíveis de impulsionar a revitalização e dinamização socioeconómica e cultural da ARU de

Canas de Senhorim-Urgeiriça, de promover a consolidação urbana das áreas de expansão que separam estes polos do centro histórico e de contribuir decisivamente para afirmação da vila de Canas de Senhorim em contexto municipal e regional.

Neste contexto, no que diz respeito ao Eixo Estratégico 2 "POLOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS | Promover a reconversão física e funcional das antigas áreas industriais abandonadas e a valorização do núcleo da Urgeiriça, constituindo polos económicos, sociais e culturais renovados que contribuam para a dinamização urbana e socioeconómica da vila, no seu conjunto", enumeram-se os seguintes Objetivos Específicos:

- OE5. Reabilitar e valorizar os antigos núcleos industriais e áreas envolventes, garantindo a qualidade urbanística nos diferentes polos da ARU e melhorando a imagem geral de Canas de Senhorim;
- OE6. Estimular a diversificação e diferenciação funcional, incentivar a instalação de novas empresas e garantir a oferta qualificada e diversificada de equipamento de utilização coletiva;
- OE7. Reconverter os antigos Fornos Elétricos numa estrutura empresarial moderna;
- OE8. Reconverter a antiga Fábrica de Adubos num dinâmico polo multifuncional e cultural.

Eixo Estratégico 3 | Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano

O núcleo da Urgeiriça, incluindo o Bairro dos Mineiros, o Núcleo Industrial e o Bairro dos Engenheiros, e a zona da estação ferroviária, incluindo a sua antiga envolvente industrial, apesar de na sua origem se localizarem a alguma distância do aglomerado urbano de então, estão hoje integrados no perímetro urbano definido em PDM para a vila de Canas de Senhorim. A sua ligação ao centro da localidade assenta em algumas artérias de comunicação ao longo das quais se foi estruturando um crescimento linear, de baixa densidade e pouco consolidada. Estes eixos urbanos, prosseguindo o trabalho já iniciado pela CM de Nelas, carecem de intervenção urgente no sentido de favorecer a qualidade urbanística e uma maior urbanidade, de garantir uma franca articulação entre o centro e diferentes pontos vitais da vila, em particular na componente de promoção da mobilidade urbana sustentável, e de adoção de uma imagem urbana coerente e qualificada.

É fundamental que estes e os restantes eixos urbanos ofereçam as adequadas condições de conforto, segurança e aprazibilidade à circulação pedonal e, se possível, ciclável, sendo

portanto essencial garantir a existência de uma rede pedonal contínua e qualificada, de uma rede urbana ciclável formalizada, em via partilhada ou dedicada, e ainda a correta compatibilização destas redes de mobilidade suave com a rede viária. A presença da via-férrea, que separa fisicamente algumas partes da malha urbana, a norte e a sul da ARU, também deverá ser abordada no sentido de promover medidas que reforcem a articulação entre os territórios localizados dos dois lados desta barreira.

A melhoria do ambiente urbano e do sistema de mobilidade deverá ter como fio condutor a promoção da mobilidade sustentável da população, garantindo as devidas adaptações dos eixos estruturantes e o reforço das conexões internas, assim como o fácil e rápido acesso da população a bens e serviços.

Neste contexto, no que diz respeito ao Eixo Estratégico 3 "EIXOS URBANOS, MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO | Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar a mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano", enumeram-se os seguintes Objetivos Específicos:

- OE9. Qualificar os principais eixos da vila, aumentar a oferta qualificada de espaços públicos e de espaços verdes e garantir a coerência da imagem urbana;
- OE10. Reforçar as articulações entre o centro da vila de Canas de Senhorim, o Núcleo da Urgeiriça e a estação ferroviária;
- OE11. Melhorar a acessibilidade interna e a mobilidade da população;
- OE12. Estimular a mobilidade suave e garantir o conforto e segurança pedonal;
- OE13. Melhorar a qualidade ambiental e paisagística da vila.

Eixo Estratégico 4 | Identidade e Património

A vila de Canas de Senhorim cruza a importância de um passado em que foi sede de concelho, possuindo em centro histórico com elementos arquitetónicos de notável valor, integrados num interessante conjunto urbano dotado de uniformidade morfológica e arquitetónica, com uma vasta e invulgar herança industrial, materializada no núcleo da Urgeiriça e nas extensas áreas industriais devolutas que emergiram junto à estação ferroviária e impressa nas suas gentes.

Criar condições para a valorização, divulgação e projeção destes elementos distintivos, são passos fundamentais para o reforço da identidade da vila de Canas de Senhorim, contribuindo

para a qualidade urbana e, não menos importante, para a valorização da cultura e memória coletiva de um povo, o que naturalmente tem forte influência nas vivências e bem-estar da população.

A par da reabilitação física do património construído, da valorização dos elementos identitários, e da oferta diversificada e bem-planeada de uma rede de estruturas e equipamentos de apoio, é fundamental garantir também a qualidade do espaço público. Pelo seu papel basilar na valorização do património e na socialização da comunidade, este deve ser alvo de intervenções que adotem uma linguagem coerente e comum.

Complementarmente, devem ser promovidas e incentivadas as iniciativas e eventos culturais e tradicionais (e.g. Carnaval de Canas de Senhorim, Feira Medieval), aspeto que configura um importante contributo para o reforço da identidade local e para a dinamização dos espaços públicos e equipamentos coletivos.

Neste contexto, no que diz respeito ao Eixo Estratégico 4 "IDENTIDADE E PATRIMÓNIO | Valorizar a identidade de Canas de Senhorim e Urgeiriça, através da criação de uma imagem diferenciadora e da valorização das singularidades históricas, patrimoniais e culturais", enumeram-se os seguintes Objetivos Específicos:

- OE14. Fortalecer a identidade local e divulgar a herança histórica, industrial e cultural da vila de Canas de Senhorim;
- OE15. Alargar a oferta cultural e fomentar a promoção conjunta de territórios e património;
- OE16. Garantir a qualidade e a coerência da imagem da vila e estimular vivências urbanas.

Eixo Estratégico 5 | Habitação e Comunidade

As mudanças sociais, económicas e tecnológicas, que se têm vindo a registar, geram necessidades e desafios para os espaços urbanos, em especial para as áreas mais antigas, onde as caraterísticas físicas e funcionais da maioria dos edifícios e do espaço público nem sempre se coadunam com as atuais vivências e com os novos padrões de qualidade de vida.

Importa garantir o máximo de condições para que a vila consiga reverter a dinâmica demográfica regressiva dos últimos anos, conseguindo fixar e atrair população, assim como novas atividades, e garantindo a ocupação e vivência dos espaços urbanos e do edificado

existente. Esta intenção deve estender-se a toda a vila, integrando necessariamente o centro histórico, o Bairro do Rossio de Baixo e o núcleo habitacional da Urgeiriça.

Importa, ainda, realçar que a reabilitação física do edificado terá consequências positivas acrescidas se combinada com um processo de requalificação do espaço público (e das infraestruturas urbanas) e de dinamização das restantes funções urbanas. A importância de intervenção no espaço público constitui um dos principais motores de qualificação e de vivência urbana, potenciando a atração de novos residentes, visitantes e atividades económicas, estimulando a reabilitação do edificado e apoiando o desenvolvimento de laços sociais. É, por isso, determinante valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos diferentes usos (habitação, comércio, serviços, recreio e lazer).

Dado estarmos na presença de um território marcado pelo envelhecimento populacional, será também essencial promover o envolvimento e participação dos mais idosos na vida da comunidade, assim como a promoção do envelhecimento ativo.

Neste contexto, no que diz respeito ao Eixo Estratégico 5 "HABITAÇÃO E COMUNIDADE | Melhorar as condições da habitação, dos equipamentos e serviços sociais, e a sociabilidade da comunidade local", enumeram-se os seguintes Objetivos Específicos:

- OE17. Garantir condições condignas de habitação a todos os munícipes;
- OE18. Reabilitar o edificado residencial, adaptando-o aos atuais modos de habitar e padrões de conforto, e garantir uma utilização racional e plena do parque habitacional;
- OE19. Promover a inclusão das populações e áreas socialmente mais vulneráveis e a coesão social e territorial;
- OE20. Promover o envelhecimento saudável e autónomo, a aprendizagem ao longo da vida e o contacto entre gerações.

4.3 Modelo Territorial

O modelo territorial seguidamente apresentado procura traduzir e articular as opções estratégicas e intervenções propostas que irão concretizar a Visão de Futuro acima enunciada – "CANAS DE SENHORIM | Património para o desenvolvimento | Potenciar o aproveitamento do património histórico, cultural e industrial em prol de um novo ciclo de desenvolvimento da vila, assente na transformação das áreas industriais abandonadas em novos polos de

desenvolvimento económico e cultural e uma melhoria geral do espaço público e das condições de mobilidade urbana". Deste modo, o modelo territorial deverá ilustrar a forma como a estratégia preconizada articula os elementos estruturantes do território, as dinâmicas presentes e preconizadas e as intervenções propostas, de modo a alavancar a regeneração urbana e o desenvolvimento territorial da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça.

Neste sentido, a estratégia de intervenção estabelecida para a ARU de Canas de Senhorim — Urgeiriça terá uma tradução simultânea a várias escalas. Em primeiro lugar, materializa-se na valorização das várias polaridades presentes no território, com destaque para o centro histórico da vila, onde se encontra a maior parte do património histórico e arquitetónico, dotado de elevado potencial turístico. Igualmente relevantes são as polaridades constituídas pelos antigos polos industriais e áreas envolventes, que, com o seu papel na estrutura urbana claramente definido e devidamente articulados com o restante tecido urbano, abrem importantes oportunidades de se constituírem como fortes polos económicos, sociais e culturais, podendo, através da sua reconversão e requalificação, contaminar positivamente a sua envolvente e canalizar para o interior da ARU, dinâmicas de desenvolvimento e revitalização do território, fortalecendo a sua identidade, a concentração de atividades e de vivências urbanas.

Numa segunda escala de abordagem, a estratégia assenta na valorização do existente, através da reabilitação e regeneração urbana, do fortalecimento da identidade local e da coesão social, gerando, desta forma, condições propícias à dinamização e atração de mais e novas funções.

Não minorando a importância dos restantes domínios, a intervenção no espaço público e na mobilidade assume, nesta estratégia, um papel fulcral, quer na componente de articulação, viária e pedonal, entre as diversas áreas que compõem a ARU, quer na componente de oferta de áreas verdes e de locais de descompressão e convívio, passíveis de valorizar o ambiente urbano e influenciar a paisagem urbana, melhorando a qualidade de vida e promovendo o bemestar da população.

5. Operação de Reabilitação Urbana

5.1 Tipo de ORU

Atendendo à complexidade das questões abrangidas, a estratégia de intervenção definida para o território implica, claramente, uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano e na vida desta vila. Neste sentido, operação a desenvolver na ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça será, como já referido anteriormente, uma operação de reabilitação urbana sistemática.

Uma ORU Sistemática é uma "intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público" 18, que articule e alavanque o investimento privado associado.

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município, tendo associados apoios e benefícios fiscais, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património, incentivos decorrentes dos estatutos dos benefícios fiscais (IVA, IRS e IRC), entre outros, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Através da definição da ORU sistemática serão conferidos poderes acrescidos ao Município (a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade), podendo ser criados programas complementares aos atualmente definidos pelo IHRU, que promovam a reabilitação do edificado.

5.2 Prazo de Execução

A ORU da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça deverá ser executada no prazo de 10 anos, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2020 e 2029. Este prazo poderá, eventualmente, ser prorrogado por mais 5 anos, até 2034, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ORU – 15 anos (art.º 18º do RJRU).

85

¹⁸ Artigo 8º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Tendo em vista a concretização da integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos estratégicos, nos termos previstos no RJRU (art.º 20º - A do RJRU).

5.3 Projetos estruturantes e ações

A ORU da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça operacionaliza-se através da implementação de 14 projetos estruturantes que se assumem como iniciativas fundamentais para catalisar as desejadas dinâmicas de transformação. Estes projetos estruturantes, que decorrem dos eixos estratégicos que sustentam e materializam a Visão de Futuro defendida para o território de intervenção, correspondem a propostas concretas de intervenção que, no seu conjunto, visam a concretização dos objetivos estratégicos estipulados aquando da delimitação da ARU.

Estes projetos estruturantes irão induzir dinâmicas urbanas que pretendem contrariar as problemáticas e constrangimentos identificados e, através de um processo de contaminação positiva, impulsionar a realização de outros projetos e ações, de iniciativa pública e privada. Saliente-se ainda que, não obstante a associação dos projetos estruturantes a um determinado Eixo Estratégico, a sua maioria apresenta alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia integrada e global proposta e tem repercussão na implementação de outros eixos e objetivos estratégicos.

A tabela seguinte identifica os 14 projetos estruturantes e as 46 ações prioritárias que os compõem (duas destas ações, referentes à melhoria da mobilidade no núcleo da Urgeiriça, já se encontram implementadas). Posteriormente são apresentadas fichas-síntese para cada um dos projetos estruturantes. A ficha-síntese dos projetos estruturantes inclui a sua identificação, os objetivos estratégicos para os quais concorrem, uma breve descrição dos projetos, as ações prioritárias e a avaliação do seu impacte para a prossecução dos diferentes Eixos Estratégicos. As fichas incluem as ações que já foram implementadas pelo Município, no âmbito da valorização do núcleo da Urgeiriça, pela sua relevância para a coerência do projeto estruturante onde se inserem (PE5 Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça). Por último, a localização das ações prioritárias, sempre que possível, foi identificada num cartograma e na planta que acompanha, em anexo, o presente documento.

EIXO	S ESTRATÉGICOS	PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES PRIORITÁRIAS
EE1	CENTRO HISTÓRICO	PE1 Centro histórico	AP1.1 Programa de valorização das '4 Esquinas'
	Requalificar o centro histórico, criando um espaço urbano mais		AP1.2 Requalificação do eixo rua Keil do Amaral/rua do Paço
	qualificado e funcional, que proporcione melhores condições para os		AP1.3 Requalificação da rua do Rossio
	residentes e para a fixação de novas atividades económicas, e que		AP1.4 Requalificação da rua do Comércio
	valorize o seu património histórico e cultural		AP1.5 Requalificação da rua das Flores
			AP1.6 Requalificação da rua do Fojo
			AP1.7 Programa de dinamização do comércio tradicional
			AP1.8 Reabilitação da Casa de José Frazão para criação da Casa da Cultura
		PE2 Bairro do Rossio de Baixo	AP2.1 Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado
			AP2.2 Requalificação do espaço público
EE2	POLOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS	PE3 Antiga Fábrica de Adubos	AP3.1 Elaboração de plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação do polo cultural
	Promover a reconversão física e funcional das antigas áreas industriais		AP3.2 Criação de um polo criativo, cultural e recreativo
	abandonadas e a valorização dos bairros residenciais e dos núcleos de	PE4 Antigos Fornos Elétricos	AP4.1 Criação de uma área de acolhimento empresarial
	equipamentos coletivos, constituindo polos económicos, sociais e		AP4.2 Programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional
	culturais renovados que contribuam para a dinamização urbana e		AP4.3 Criação de passagem pedonal de ligação ao largo da Estação
	socioeconómica da vila, no seu conjunto	PE5 Conjunto Habitacional e	AP5.1 Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado do Bairro Mineiro
		Industrial da Urgeiriça	AP5.2 Requalificação geral do espaço público
			AP5.3 Criação de um jardim público equipado (largo do Mineiro)
			AP5.4 Programa de valorização e dinamização do Núcleo Industrial da Urgeiriça
EE3	EIXOS URBANOS, MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO	PE6 Avenida da Estação	AP6.1 Ordenamento e requalificação do espaço público da avenida da Estação
	Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar		AP6.2 Ordenamento e requalificação do largo da Estação e espaço público envolvente
	mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações		AP6.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes à avenida da Estação
	intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano	PE7 Expansão Norte	AP7.1 Requalificação do troço norte da Rua do Paço e da Rua da Laja do Quarto
			AP7.2 Requalificação da Rua do Freixieiro
			AP7.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana entre o núcleo central e o núcleo da Urgeiriça
			AP7.4* Criação da avenida dos Trabalhadores das Minas de Urânio de Portugal (já executada)
			AP7.5* Requalificação da rua das Poças (já executada)
		PE8 Mais e melhor mobilidade	AP8.1 Estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim
			AP8.2 Criação de uma rede urbana ciclável
			AP8.3 Criação de um serviço de <i>bike sharing</i>
			AP8.4 Criação de uma rede de percursos pedonais acessíveis
		PE9 Inovar o espaço público	AP9.1 Instalação de mobiliário urbano, sinalética e arborização
			AP9.2 Criação de uma rede <i>wifi</i> pública
			AP9.3 Criação de uma rede de iluminação pública LED
EE4	IDENTIDADE E PATRIMÓNIO	PE10 Identidade de Canas/Urgeiriça	AP10.1 Criação da 'Carta de Espaço Público'
	Valorizar a identidade de Canas de Senhorim e Urgeiriça através da		AP10.2 Criação de um centro de documentação e interpretativo da memória histórica e cultural de Canas/Urgeiriça
	criação de uma imagem diferenciadora e da valorização das	PE11 Dinamização cultural e turística	AP11.1 Criação de percursos turísticos envolvendo os pontos de atração local
	singularidades históricas, patrimoniais e culturais		AP11.2 Programa integrado de eventos culturais
EE5	HABITAÇÃO E COMUNIDADE	PE12 Habitar Canas/Urgeiriça	AP12.1 (Re)utilizar para habitar
	Melhorar as condições da habitação, dos equipamentos e serviços		AP12.2 Programa de valorização dos equipamentos e serviços sociais
	sociais, e a sociabilidade da comunidade local	PE13 Equipamentos escolares	AP13.1 Requalificação do espaço público envolvente aos equipamentos escolares
			AP13.2 Novo Centro Escolar
			AP13.3 Requalificação das escolas do 1.º ciclo (Canas Feira e Canas Fojo)
			AP13.4 Requalificação dos Jardins de Infância
		PE14 Comunidade ativa	AP14.1 Universidade Sénior
	iá implementadas pela CM Nelas		AP14.2 Ateliers intergeracionais

^{*} Ações já implementadas pela CM Nelas

PE1 Centro Histórico

EE1 CENTRO DA VILA | Requalificar o centro histórico, criando um espaço urbano mais qualificado e funcional, que proporcione melhores condições para os residentes e para a fixação de novas atividades económicas, e que valorize o seu património histórico e cultural



Objetivos:

Promover a revitalização e apropriação do centro histórico de Canas de Senhorim, valorizando o património arquitetónico existente e promovendo a dinamização das ruas e das atividades, a melhoria da qualidade de vida da população e o reforço dos motivos de visitação.

Ações prioritárias:

- AP1.1. Programa de valorização das '4 Esquinas'
- AP1.2. Requalificação do eixo rua Keil do Amaral/rua do Paço
- AP1.3. Requalificação da rua do Rossio
- AP1.4. Requalificação da rua do Comércio
- AP1.5. Requalificação da rua das Flores
- AP1.6. Requalificação da rua do Fojo
- AP1.7. Programa de dinamização do comércio tradicional
- AP1.8. Reabilitação da Casa de José Frazão para criação da Casa da Cultura

Descrição:

O Projeto Estruturante "Centro Histórico" é um projeto integrado que cruza a intervenção física no espaço público e no património, com a sua dinamização. Visa revitalizar uma das áreas mais emblemáticas da vila de Canas de Senhorim, através da requalificação do património edificado e do espaço público, do reforço da sua vocação comercial e da oferta cultural, potenciando a fruição desta área da vila e contribuindo para a atração e fixação de residentes e de atividades. Esta

intervenção constitui, deste modo, um importante contributo para melhorar e promover a imagem urbana geral de Canas de Senhorim e o sentimento de identidade por parte da população.

São propostas seis ações centradas no espaço público, naturalmente com forte relação entre si (e com outras de outros projetos estruturantes), que incidem na reabilitação e dinamização de espaço público do centro tradicional de Canas de Senhorim, estimulando também a reabilitação do edificado. Estas ações correspondem à valorização das '4 esquinas', um importante espaço público com elevada carga simbólica e local de encontro da comunidade, que deverá beneficiar de uma imagem urbana mais atrativa e qualificada e ser provido de melhores condições de estadia, assim como à valorização dos vários eixos que neste local se cruzam (eixo rua Keil do Amaral/rua do Paço; rua do Rossio; rua do Comércio; rua das Flores e rua do Fojo). Neste âmbito, é de referir que o processo de requalificação das '4 esquinas' já conta com algumas intervenções desenvolvidas pela CM Nelas, nomeadamente com a criação de um pequeno largo junto ao cruzamento entre a rua Doutor Abílio Monteiro e a rua das Flores.

A intervenção de espaço público nas '4 esquinas' e nestes eixos deve, naturalmente, assumir uma linguagem visual coerente, sendo fundamental que sejam garantidas condições de mobilidade suave, promovendo ligações pedonais mais convidativas, fáceis e seguras, assim como, onde tal seja possível, equipando pequenos locais de estadia, por via da introdução de mobiliário urbano adequado.

Em paralelo às intervenções de reabilitação do edificado e de requalificação do espaço público, devem ser desenvolvidas ações de promoção e animação dos estabelecimentos de comércio tradicional, do mercado municipal e dos principais eixos comerciais, assim como campanhas regulares de sensibilização para compras no comércio local, prevenindo ou revertendo a degradação e desatualização dos estabelecimentos comerciais do centro histórico, e contribuindo para a dinamização da economia local e para a atração de visitantes e turistas.

Por último, propõe-se ainda reabilitar a Casa de José Frazão, um edifício classificado, mas em mau estado de conservação, localizado na Rua do Paço, que o Município adquiriu com vista à constituição de um equipamento de natureza cultural – um espaço multiusos associativo – traduzido na criação da Casa da Cultura de Canas de Senhorim. Este novo espaço deverá colmatar as necessidades existentes na vila, em termos de infraestruturas de apoio à cultura, agregando as diversas atividades que atualmente são praticadas em zonas dispersas. Destacam-se as seguintes funções a integrar: Sala de exposições temporárias; espaço biblioteca; espaço museu de arqueologia e auditório ao ar-livre.

Impactos nos	Eixos Estratégicos:			
EE1	EE2	EE3	EE4	EE5
Centro Histórico	Polos Económicos, Sociais e Culturais	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano	Identidade e Património	Habitação e Comunidade
• • •	•	• •	• •	•

Cronograma - Horizonte temporal de execução

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP1.1										
AP1.2										
AP1.3										
AP1.4										
AP1.5										
AP1.6										
AP1.7										
AP1.8										

.....

PE2 Bairro do Rossio de Baixo

EE1 CENTRO DA VILA | Requalificar o centro histórico, criando um espaço urbano mais qualificado e funcional, que proporcione melhores condições para os residentes e para a fixação de novas atividades económicas, e que valorize o seu património histórico e cultural



Objetivos:

Promover a reabilitação de um dos núcleos mais degradados do centro tradicional de Canas de Senhorim, garantindo os padrões devidos de qualidade de vida e a segurança da população.

Ações prioritárias:

AP2.1. Programa de incentivos à reabilitação física e funcional do edificado do núcleo antigo

AP2.2. Requalificação do espaço público do Rossio de Baixo

Descrição:

O Bairro do Rossio de Baixo é um núcleo que, numa malha estreita e sinuosa, concentra relevantes focos de degradação de edificado e espaço público, situação que urge reverter. Neste sentido, propõe-se o desenvolvimento e ampla divulgação de um programa de incentivos à reabilitação física e funcional do edificado implantado nesta área da ARU (e que é, naturalmente, extensível à restante ARU). As intervenções físicas deverão abranger os edifícios com estado de conservação precário, visando a melhoria das condições de habitabilidade, a qualificação e modernização dos espaços comerciais e a melhoria das condições de eficiência energética dos edifícios.

As intervenções no edificado serão da responsabilidade dos proprietários, beneficiando do quadro de apoio e incentivos definido legalmente no âmbito da delimitação das ARU e no quadro de um plano conjunto a ser equacionado entre a Câmara Municipal e os proprietários. À Câmara Municipal, como entidade promotora, compete a sensibilização e apoio aos proprietários, o acompanhamento do processo de reabilitação, garantindo que a orientação das operações de reabilitação urbana esteja em consonância com a estratégia deste PERU e, sempre que necessário, o exercício dos mecanismos coercivos conferidos pela lei em resultado da aprovação da ORU sistemática,

salvaguardando a segurança de pessoas e bens e a salubridade pública.

Da responsabilidade do Município é também a intervenção sobre o espaço público, dotando-o de melhores condições de utilização e de características consentâneas com a sua localização central, e, deste modo, proporcionando um estímulo adicional e um elemento positivo de contágio à reabilitação do edificado aqui implantado que será desenvolvida pelos respetivos proprietários.

Impacto	s nos Eix	cos Estra	tégicos:								
EE1		El	E2		EE3		EE4		EE	5	
Centi Históri		Polos Económicos, Sociais e Culturais		M	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano			Identidade e Património		ção e idade	
• • •	• • •				• •		• •		•		
Cronogr	Cronograma - Horizonte temporal de execução										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
AP2.1											
AP2.2											

PE3 Antiga Fábrica de Adubos

EE2 POLOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS | Promover a reconversão física e funcional das antigas áreas industriais abandonadas e a valorização do núcleo da Urgeiriça, constituindo polos económicos, sociais e culturais renovados que contribuam para a dinamização urbana e socioeconómica da vila, no seu conjunto



Objetivos:

Reconverter uma antiga área industrial, contribuir para a melhoria generalizada da imagem urbana da vila e, reforçar e valorizar, através da criação de um novo equipamento cultural, uma polaridade urbana.

Ações prioritárias:

AP3.1. Elaboração de plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação do polo cultural

AP3.2. Criação de um polo criativo, cultural e recreativo

Descrição:

A noroeste da linha ferroviária, junto a esta, encontram-se as antigas instalações da CUF/Quimigal, ocupando uma área de dimensão considerável, hoje propriedade do Município. Esta é uma área devoluta e degradada, pontuada por diversos edifícios e estruturas, alguns dos quais com condições de serem reabilitados e reconvertidos. Este projeto estruturante tem como principal desígnio a criação, neste local, de um novo equipamento cultural. Desta forma, pretende-se devolver à população um local com elevada carga simbólica, passando a vila a dispor de um novo espaço cultural e de lazer, que se quer dotado de alguma multifuncionalidade, sendo capaz de acolher diferentes iniciativas de cariz cultural e recreativo.

O projeto contempla a elaboração de um plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação de um polo cultural, definindo em concreto os objetivos e especificações do projeto, incluindo o uso e transformações necessárias do edificado e do espaço público e as relações físicas

e funcior	nais com a	a envolve	nte.							
Impacto	s nos Eix	os Estra	tégicos:							
EE1	EE1 EE2				EE3		EE4		EE5	
00	Centro Polos Económicos, Histórico Sociais e Culturais		M	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano		Identidade e Património		Habitação e Comunidade		
•		•	• •		• •		• •		•	
Cronogr	ama - Ho	rizonte t	emporal (de execu	ıção					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP3.1										
AP3.2										

PE4 Antigos Fornos Elétricos

EE2 POLOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS | Promover a reconversão física e funcional das antigas áreas industriais abandonadas e a valorização do núcleo da Urgeiriça, constituindo polos económicos, sociais e culturais renovados que contribuam para a dinamização urbana e socioeconómica da vila, no seu conjunto



Objetivos:

Reconverter uma antiga área industrial, devoluta e degradada, constituindo um novo polo económico.

Ações prioritárias:

- AP4.1. Criação de uma área de acolhimento empresarial
- AP4.2. Programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional
- AP4.3. Criação de passagem pedonal de ligação ao largo da Estação

Descrição:

Na envolvente imediata da estação ferroviária de Canas de Senhorim, a sudeste da via-férrea, encontra-se uma antiga área industrial correspondente às instalações dos Antigos Fornos Elétricos. Com cerca de 13 hectares esta infraestrutura integra um ramal de acesso direto à linha da Beira Alta, garantindo-lhe condições de competitividade adicionais para o desenvolvimento de atividades económicas específicas, tais como atividade logística ou outras que exijam acesso privilegiado a este meio de transporte. Explorando estas características, a Câmara Municipal de Nelas pretende ampliar as infraestruturas que constituem a Área de Acolhimento Empresarial do Concelho de Nelas com a introdução de uma estrutura de gestão dedicada, intenção onde se integra a reconversão desta antiga área industrial degradada e devoluta. Esta área foi recentemente alvo de uma intervenção de remoção do passivo

ambiental, encontrando-se em melhores condições para ser intervencionada.

Este projeto estruturante contempla, ainda, um programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional, composto por pequenas moradias, localizadas a sudeste da EN 234, em frente à antiga área industrial. As intervenções no edificado serão da responsabilidade dos proprietários, beneficiando do quadro de apoio e incentivos definido legalmente no âmbito da delimitação das ARU e no quadro de um plano conjunto a ser equacionado entre a Câmara Municipal e os proprietários.

No que se refere à zona da estação ferroviária, pretende-se reforçar a articulação entre os territórios localizados dos dois lados da via-férrea, com a criação uma passagem pedonal que facilite a ligação ao largo da Estação, minimizando o efeito barreira que constitui a linha férrea.

Impacto	s nos Eix	os Estra	tégicos:								
EE1 Centr Históri	О	EE2 Polos Económicos, Sociais e Culturais		M	EE3 Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano			EE4 Identidade e Património		5 ção e idade	
•		• • •			• •		• •		• •		
Cronogr	ama - Ho	rizonte t	emporal	de execu	ção						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
AP4.1											
AP4.2									,		
AP4.3											

PE5 Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça

EE2 POLOS ECONÓMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS | Promover a reconversão física e funcional das antigas áreas industriais abandonadas e a valorização do núcleo da Urgeiriça, constituindo polos económicos, sociais e culturais renovados que contribuam para a dinamização urbana e socioeconómica da vila, no seu conjunto



Objetivos:

Promover a requalificação do Bairro dos Mineiros, respeitando a sua história e identidade, e garantindo padrões elevados de conforto e qualidade de vida aos seus habitantes.

Ações prioritárias:

- AP5.1. Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado do Bairro Mineiro
- AP5.2. Requalificação geral do espaço público
- AP5.3. Criação de um jardim público equipado (largo do Mineiro)
- AP5.4. Programa de valorização e dinamização do Núcleo Industrial da Urgeiriça

Descrição:

No extremo norte da ARU, localiza-se o Conjunto Habitacional e Industrial da Urgeiriça, associado à exploração do couto mineiro da Urgeiriça. Este conjunto é composto pelo Bairro Mineiro, a poente, o Bairro dos Engenheiros a nascente da via-férrea e, entre os dois conjuntos habitacionais, a poente da via-férrea, o Núcleo Industrial da Urgeiriça, propriedade da EDM.

O Bairro Mineiro é constituído por conjuntos de moradias, que, progressivamente, foram sendo alienadas aos seus habitantes, e por alguns equipamentos coletivos, designadamente a Casa do Pessoal da Urgeiriça, uma antiga escola primária, que atualmente acolhe um agrupamento de escuteiros, uma capela e um campo polidesportivo. Parte das habitações, tal como o espaço público envolvente, apresentam necessidades de reabilitação.

Neste sentido deverá ser desenvolvido e amplamente divulgado um programa de incentivos à

reabilitação física e funcional do edificado, implantado nesta área da ARU (e que é, naturalmente, extensível à restante ARU). As intervenções físicas deverão abranger os edifícios com estado de conservação precário, visando a melhoria das condições de habitabilidade, a qualificação e modernização dos equipamentos coletivos e a melhoria das condições de eficiência energética dos edifícios.

As intervenções no edificado serão da responsabilidade dos proprietários, beneficiando do quadro de apoio e incentivos definido legalmente no âmbito da delimitação das ARU. À Câmara Municipal, como entidade promotora, compete a sensibilização e apoio dos proprietários, o acompanhamento do processo de reabilitação, garantindo que a orientação das operações de reabilitação urbana esteja em consonância com a estratégia deste PERU.

No que se refere ao Bairro dos Engenheiros, apesar das edificações se encontrarem tendencialmente em bom estado de conservação, verificam-se carências ao nível do espaço público, nomeadamente a ausência de passeios, e algum isolamento do bairro em relação ao restante aglomerado urbano, devido à sua localização e à barreira causada pela via-férrea.

Compete à Câmara Municipal a requalificação do espaço público nestas áreas, que se quer melhor ordenado, mais atrativo e equipado, através da introdução de iluminação e mobiliário urbano adequado, da criação de passeios adequados e valorização das condições de mobilidade pedonal e da relação com os equipamentos existentes. Deverá também ser criado espaço verde ajardinado que ofereça um novo espaço de lazer e de encontro da comunidade e que valorize a imagem geral do local. Esta intervenção no espaço público tem igualmente um efeito de estímulo à reabilitação do edificado envolvente.

Quanto ao Núcleo Industrial da Urgeiriça, o presente projeto visa o desenvolvimento de um programa de valorização desta área, que contemple a criação de condições para o seu usufruto pleno por parte da população, articulando-se com as intervenções desenvolvidas pela EDM no âmbito da Recuperação Ambiental da Área Mineira da Urgeiriça e definindo em concreto o uso e transformações necessárias do edificado e do espaço público e as relações físicas e funcionais com a envolvente.

Impacto	s nos Eix	cos Estra	téaicos:							
			_							_
EE	1	E	E2		EE3		EE4		EE	5
Cent	tro	Polos Fo	conómicos	s Fix	os Urban	าร	Identidad	e e	Habitad	cão e
Histó		Sociais e Culturais		,	Mobilidade e		Patrimór		Comun	
1110101	1100	Coolaio	o o ditarai		Ambiente Urbano				ladao	
			7 11110	101110 010	arro					
•		• • •			• •		• •		• •	
					~					
Cronogr	'ama - Ho	Horizonte temporal de		de execu	çao					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP5.1	2020		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP5.1 AP5.2	2020		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	2020		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029

PE6 Avenida da Estação

EE3 EIXOS URBANOS; MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO | Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar a mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano



Objetivos:

Requalificar a área de expansão, apoiada na avenida da Estação, que faz a articulação entre o Centro Histórico e a estação ferroviária de Canas de Senhorim, garantindo a elevada qualidade urbana e fortalecendo a identidade local.

Ações prioritárias:

- AP6.1. Ordenamento e requalificação do espaço público da avenida da Estação
- AP6.2. Ordenamento e requalificação do largo da Estação
- **AP6.3.** Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes

Descrição:

A presença da estação ferroviária em Canas de Senhorim é um fator marcante da identidade local e foi determinante no desenvolvimento económico e industrial desta vila. A avenida da Estação garante a articulação entre esta infraestrutura, e área envolvente, incluindo a antiga Fábrica de Adubos, e o centro histórico da localidade, tendo vindo a afirmar-se enquanto eixo estruturante da expansão a sul.

Este projeto visa dar continuidade às intervenções de requalificação que tem vindo a ser implementadas pelo Município, promovendo o ordenamento e requalificação desta avenida e conferindo-lhe uma imagem moderna e unificada. Conta com a melhoria das condições de circulação pedonal, assegurando a continuidade de passeios, eliminando barreiras à circulação e introduzindo mobiliário urbano, sinalética e iluminação adequadas e arborização. Deverá também ser equacionada a criação de uma ciclovia.

Em termos de espaço público, conta ainda com a requalificação do largo da Estação, beneficiando o espaço público envolvente e ordenando o espaço dedicado ao estacionamento e criando um espaço verde equipado associado.

Este projeto visa também garantir condições para que se promova uma ocupação urbana equilibrada e planeada das áreas de expansão sul do centro histórico. Prevê portanto a realização de estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes à Avenida da Estação, possibilitando um crescimento urbano programado e qualificado desta área da vila, compreendida entre o centro histórico, a estação ferroviário e o novo polo cultural e empresarial que emergirá na sua proximidade.

Impacto	s nos Eix	xos Estra	tégicos:							
EE1		E	=2		EE3		EE4		EE5	
Centr Históri		Polos Económicos, Sociais e Culturais		M	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano			Identidade e Património		ção e idade
• •	••						• •		•	
Cronogr	ama - Ho	orizonte te	emporal o	de execu	ção					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP6.1										
AP6.2										
AP6.3										

PE7 Expansão norte

EE3 EIXOS URBANOS; MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO | Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar a mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano



Objetivos:

Garantir a correta e fácil articulação entre o Centro Histórico e o núcleo da Urgeiriça e requalificar e orientar a área de expansão norte da Vila de Canas de Senhorim.

Ações prioritárias:

- AP7.1. Requalificação do troço norte da Rua do Paço e da Rua da Laja do Quarto
- AP7.2. Requalificação da Rua do Freixieiro
- **AP7.3.** Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana do território localizado entre o centro histórico e o núcleo da Urgeiriça
- AP7.4. Criação da avenida dos Trabalhadores das Minas de Urânio de Portugal (já executada)
- AP7.5. Requalificação da rua das Poças (já executada)

Descrição:

Também a norte do centro histórico é importante promover o ordenamento e garantir a qualidade urbanística do tecido urbano que articula o centro histórico de Canas de Senhorim e o núcleo da Urgeiriça.

Nesta área de expansão norte destacam-se dois eixos – a Rua do Paço/Rua da Laja do Quarto e a Rua do Freixieiro – para os quais são propostas ações prioritárias que visam a sua requalificação, compatibilizando a circulação viária e os fluxos pedonais. Se possível e sempre que necessário, deve proceder-se ao reperfilamento das vias e criação de passeios, tal como à eliminação de barreiras à mobilidade e à introdução de mobiliário urbano, sinalética e iluminação adequadas e arborização. Estas intervenções deverão articular-se e dar continuidade às iniciativas desenvolvidas

pelo município no âmbito do reforço da mobilidade no núcleo da Urgeiriça, materializadas nas intervenções já executadas referentes à nova avenida dos Trabalhadores das Minas de Urânio de Portugal e à requalificação da rua das Poças.

Apesar de mais ocupada do que a expansão sul, tal como para essa área, este projeto estruturante contempla ainda a realização de estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana norte, que visa garantir orientar a ocupação urbana qualificada e planeada desta área da vila, e promover a sua coesão, incluindo a salvaguarda das zonas verdes e dos valores paisagísticos, o reforço da articulação entre os territórios existentes dos dois lados da via-férrea, e uma maior articulação com o núcleo habitacional e industrial da Urgeiriça.

•		xos Estra					FF4			_
EE1		El	E2		EE3				EE5	
Centr Históri		Polos Eco Sociais e	onómicos, Culturais	M	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano			Identidade e Património		ção e idade
•		•	•		• • •		• •		• ()
Cronogr	ama - H	orizonte t	emporal o	de execu	ção					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP7.1										
AP7.2										
AP7.3										

PE8 Mais e melhor mobilidade

EE3 EIXOS URBANOS; MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO | Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar a mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano

Objetivos:

Incrementar a mobilidade urbana sustentável e as vivências urbanas, e promover uma melhor articulação entre o Centro Histórico, a zona da estação ferroviária e o núcleo da Urgeiriça.

Ações prioritárias:

- AP8.1. Estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim
- AP8.2. Criação de uma rede urbana ciclável
- AP8.3. Criação de um serviço de bike sharing
- **AP8.4.** Criação de uma rede de percursos pedonais acessíveis

Descrição:

A componente de mobilidade suave tem especial relevância nas intervenções no espaço público propostas para a vila de Canas de Senhorim, sendo essencial a melhoria da qualidade e funcionalidade dos espaços de circulação pedonal e criação de condições para que se possam implementar e promover hábitos de utilização de modos de locomoção alternativos, designadamente a bicicleta.

.....

Neste sentido é proposto o desenvolvimento de um estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim, que oriente as intervenções concretas a desenvolver na localidade.

Pretende-se, assim, desenvolver uma intervenção generalizada na ARU destinada a dotar os arruamentos de melhores condições para a mobilidade suave, com intervenção no ordenamento dos passeios (largura, pavimentos e mobiliário urbano), do estacionamento e nos atravessamentos das faixas de rodagem (passadeiras). A eliminação de barreiras à mobilidade pedonal assume especial relevo. Estas intervenções de requalificação dos espaços públicos devem igualmente contemplar a sua adaptação às necessidades de pessoas com mobilidade condicionada, definindo-se percursos pedonais seguros e contínuos, onde deverão ser eliminadas barreiras arquitetónicas (de acordo com as normas técnicas sobre acessibilidades, definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto para pessoas com mobilidade condicionada) e implementadas, caso necessárias, medidas de acalmia de tráfego.

Paralelamente, pretende-se criar uma rede de ciclovias no interior da localidade, cujo percurso deverá ser devidamente estudado, que interligue o centro, o núcleo da Urgeiriça e a área da Estação ferroviária e que articule com a ciclovia prevista, que deverá unir as diversas áreas de acolhimento empresarial do concelho localizadas ao longo da EN234. Estas ações deverão ser articuladas com a disponibilização de bicicletas através de um serviço de *bike sharing*.

Impacto	s nos Eix	os Estra	tégicos:							
EE1		EE2			EE3		EE4		EE5	
Centr Históri		Polos Económicos, Sociais e Culturais		M	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano		Identidade e Património		Habitação e Comunidade	
• •		• •			• • •		• •		•	
Cronogr	ama - Ho	orizonte to	emporal o	de execu	ção					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP8.1										
AP8.2										
AP8.3										
AP8.4										

PE9 Inovar o Espaço Público

EE3 EIXOS URBANOS; MOBILIDADE E AMBIENTE URBANO | Requalificar o espaço público nos principais eixos urbanos e incrementar a mobilidade urbana, assegurando o fortalecimento das articulações intraurbanas e a melhoria geral do ambiente urbano

Objetivos:

Promover a requalificação do espaço público, dotando-o de condições de conforto e de modernidade e de um maior respeito ambiental

Ações prioritárias:

- AP9.1. Instalação de mobiliário urbano, sinalética e arborização
- AP9.2. Criação de uma rede WiFi pública
- AP9.3. Criação de uma rede de iluminação pública LED

Descrição:

Este projeto visa intervir sobre o espaço público da ARU de Canas de Senhorim-Urgeiriça, aumentando as condições de conforto e de segurança, através da instalação de mobiliário urbano, de sinalética, e, quando possível, de arborização. Para além do efeito sobre a qualidade urbanística, esta intervenção, ao criar condições mais propícias à circulação e estadia no espaço público, deverá estimular vivências urbanas e fortalecer o sentimento de comunidade.

.....

Adicionalmente, deverá ser alargada a oferta de *wifi* pública, estabelecendo-se uma rede abrangente que disponibilize este serviço, sempre que possível, em todos os espaços públicos da ARU.

O Município irá continuar a investir no domínio da sustentabilidade e eficiência energética, integrando na sua estratégia de reabilitação urbana um modelo energético baseado na adoção de medidas de eficiência energética. Neste sentido, no seguimento das iniciativas que têm vindo a ser implementadas, deverá verificar-se uma intervenção abrangente ao nível dos sistemas de iluminação pública, sistemas semafóricos e sistemas de iluminação decorativa, com o objetivo de reduzir os consumos de energia, através da instalação de sistemas e tecnologias mais eficientes, assim como pela introdução de sistemas de gestão capazes de potenciar reduções do consumo de energia elétrica associado a estes sistemas. Deste modo, deve continuar a ser promovida a substituição gradual do atual parque de luminárias convencionais por outras de tecnologia a LED, mantendo ou melhorando os níveis e parâmetros adequados de luminosidade em conformidade com as normas estabelecidas no âmbito do Documento de Referência para a Eficiência Energética na Iluminação Pública (DREEIP).

· ·			
Impactos	nos Eixos	-etrato	JICOS.
IIIIpactos	IIUS LIXUS	Louate	aicos.

EE1	EE2	EE3	EE4	EE5
Centro Histórico	Polos Económicos, Sociais e Culturais	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano	Identidade e Património	Habitação e Comunidade
• •	• •	• • •	•	• •

Cronograma - Horizonte temporal de execução

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP9.1										
AP9.2										
AP9.3										

.....

PE10 Identidade de Canas de Senhorim - Urgeiriça

EE4 IDENTIDADE E PATRIMÓNIO | Valorizar a identidade de Canas de Senhorim e Urgeiriça, através da criação de uma imagem diferenciadora e da valorização das singularidades históricas, patrimoniais e culturais

Objetivos:

Valorizar a identidade e evidenciar o património, através da adoção de uma imagem qualificada e harmoniosa do espaço público e da melhoria das condições de informação, divulgação e promoção local

Ações prioritárias:

AP10.1. Criação da 'Carta de Espaço Público'

AP10.2. Criação de um centro interpretativo e documental da memória histórica e cultural de Canas de Senhorim e Urgeiriça

Descrição:

O espaço público, enquanto palco de excelência de vivências urbanas, exerce uma importante influência na atração de pessoas e na dinamização de atividades, considerando-se fundamental a sua requalificação para a sua apropriação por parte da população, para a dinamização da atividade cultural e comercial da vila e para o estímulo à reabilitação do edificado por parte das entidades privadas. Esta requalificação deve adotar uma imagem e linguagem unificadas e coerente, explorando as características identitárias e memórias coletivas da localidade, assim como os elementos singulares do património histórico, cultural e arquitetónico, designadamente a sua forte herança industrial.

Neste sentido propõe-se a criação de uma carta de espaço público que defina normas para as intervenções nas diversas categorias de espaço público, garantindo a articulação e coerência ao nível das tipologias de mobiliário urbano, pavimentos, iluminação pública, sinalética, espaços verdes e de ensombramento, entre outras.

Este projeto estruturante inclui ainda a Criação de um centro interpretativo e documental da memória histórica e cultural de Canas de Senhorim e Urgeiriça. Este deverá ser um espaço com a missão de preservar, valorizar e divulgar o património histórico e sociocultural local, tanto na sua vertente material como imaterial.

Impactos nos Eixos Estratégicos:												
EE1		E	E2		EE3			EE4		EE5		
Centro Histórico		Polos Económicos, Sociais e Culturais		s N	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano			Identidade e Património		Habitação e Comunidade		
• •		• •			• •		• • •		•			
Cronograma - Horizonte temporal de execução												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
AP10.1												
AP10.2												

PE11 Dinamização cultural e turística

EE4 IDENTIDADE E PATRIMÓNIO | Valorizar a identidade de Canas de Senhorim e Urgeiriça, através da criação de uma imagem diferenciadora e da valorização das singularidades históricas, patrimoniais e culturais

Objetivos:

Estruturar e articular em rede o património existente e desenvolver e promover a oferta cultural valorizado e tirando máximo partido dos recursos existente.

Ações prioritárias:

AP11.1. Criação de percursos turísticos envolvendo os pontos de atração local

AP11.2. Programa integrado de eventos culturais

Descrição:

Criação e promoção de percursos na ARU de Canas de Senhorim, envolvendo património arquitetónico e património industrial e equipamentos culturais existentes e a criar, designadamente a nova Casa da Cultura (AP1.8. Reabilitação da Casa de José Frazão para fins culturais). Estes percursos devem ainda articular Canas de Senhorim com outros locais do concelho, nomeadamente Nelas, Santar, Senhorim e Caldas da Felgueira.

Devem igualmente contemplar sinalética, respeitando as normas estabelecidas pela Carta de Espaço Público (AP10.1), identificando os diferentes pontos de interesse e permitindo aos visitantes chegarem ao objetivo que pretendem ou seguirem o roteiro que escolheram sem dificuldade, assim como material de promoção e informação, de rápida e fácil consulta e *design* apelativo. Esta dimensão física poderá eventualmente ser complementada pela tecnologia *QR Code*, que possibilitará aos visitantes ter acesso a informação adicional sobre o objeto e/ou espaço onde se encontram.

Ampliando os motivos de visitação, mas principalmente contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e do bem-estar da sua população, a oferta estruturada e diferenciadora de iniciativas culturais regulares, assim como a sua divulgação pela região, deve assumir-se como um elemento central na dinamização de Canas de Senhorim, constituindo um fator de atratividade, competitividade e diferenciação.

Esta ação deverá ter expressão num amplo trabalho em rede, numa agenda cultural dinâmica, em programas de apoio à participação da população nas dinâmicas culturais da cidade, devendo os diversos equipamentos culturais e a respetiva programação ser integrados na rede de percursos turísticos desenvolvida.

A concretização deste projeto tem ainda em conta a importância de atrair novos públicos e gerar novos fluxos, mas também, a valorização dos eventos culturais existentes, nomeadamente aqueles que contribuem para a visibilidade das associações e instituições da vila e dos seus produtos endógenos.

Impactos nos Eixos Estratégicos:											
EE1	E	EE2		EE3				EE5			
Centro Histórico	Polos Económicos, Sociais e Culturais		s M	Eixos Urbanos, Mobilidade e Ambiente Urbano		Identidad Patrimór	~ ~	Habitação e Comunidade			
• •		• •		• •		• • •		•			
Cronograma - H	orizonte te	mporal d	e execuç	ão							
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
AP11.1											
AP11.2											

PE12 Habitar Canas de Senhorim - Urgeiriça

EE5 HABITAÇÃO E COMUNIDADE | Melhorar as condições da habitação, dos equipamentos e serviços sociais, e a sociabilidade da comunidade local

Objetivos:

Reforçar a integração e a coesão social e garantir condições de habitabilidade a todos os munícipes e uma utilização plena do parque habitacional da vila.

Ações prioritárias:

AP12.1. (Re)utilizar para habitar

AP12.2. Programa de valorização dos equipamentos e serviços sociais

Descrição:

O presente projeto estruturante centra-se na garantia de condições de habitabilidade condignas a todos os residentes da vila de Canas de Senhorim, em particular dos grupos vulneráveis, devendo, neste sentido, articular-se com as medidas propostas no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Nelas.

Propõe-se a utilização do parque edificado do município e dos mecanismos de arrendamento social para realojamento de população carenciada. Esta ação compreende a gestão e reabilitação do parque edificado propriedade da CM Nelas, tendo em vista a criação de uma bolsa de imóveis para habitação, o que permitirá disponibilizar para arrendamento à população uma bolsa de imóveis no interior da ARU, criando uma nova dinâmica no mercado e possibilitando o acesso à habitação a diversos segmentos da população, dependendo das políticas de arrendamento estabelecidas pelo município. Esta iniciativa compreende as ações de reabilitação do parque edificado, assim como a criação de um programa de arrendamento e respetivo regulamento municipal que determina as regras de acesso ao arrendamento, os deveres e direitos dos inquilinos municipais e os critérios de gestão da CM Nelas.

Adicionalmente importa também intervir nos equipamentos e serviços sociais, garantindo as condições necessárias para a otimização das suas atividades e iniciativas, o melhor acolhimento dos munícipes e a adoção de um modelo de funcionamento que facilite o trabalho em rede e a difusão de informação entre serviços.

Impactos nos Eixos Estratégicos:											
EE	1		EE2		EE3				EE5		
Centro Histórico			conómico e Cultura	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				Habitação Comunida			
•			•		•		• •		• • •		
Cronogra	ama - Ho	rizonte te	emporal o	de execu	ção						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
AP12.1											
AP12.2											

PE13 Equipamentos escolares

EE5 HABITAÇÃO E COMUNIDADE | Melhorar as condições da habitação, dos equipamentos e serviços sociais, e a sociabilidade da comunidade local

Objetivos:

Garantir uma elevada qualidade da oferta de equipamentos escolares

Ações prioritárias:

- AP13.1. Requalificação do espaço público envolvente aos equipamentos escolares
- AP13.2. Novo Centro Escolar
- AP13.3. Requalificação das escolas do 1º ciclo (Canas Feira e Canas Fojo)
- AP13.4. Requalificação dos Jardins de Infância

Descrição:

Este projeto estruturante visa garantir uma oferta qualificada e acessível de equipamentos escolares, melhorando o seu enquadramento, condições de acesso e de funcionamento.

Neste sentido, contempla a requalificação da Escola Primária da Feira e da Escola Primária do Fojo, que deverá contar com a melhoria das instalações, em geral, ao nível da estrutura, pavimentos, cobertura, caixilharias, rede elétrica, telecomunicações e climatização, entre outras. Estas ações deverão contar também com investimentos ao nível de equipamentos informáticos e equipamento básico. Os concursos públicos para estas ações foram lançados em janeiro de 2020.

Conta também com a criação de um novo Centro Escolar em Canas de Senhorim, reforçando a oferta ao nível de equipamentos escolares, assim como o reforço das iniciativas já desenvolvidas pelo Município ao nível da requalificação dos Jardins de Infância de Canas de Senhorim.

Impactos nos Eixos Estratégicos:

EE1 EE2 EE3 EE4 EE5

Centro Histórico Polos Económicos, Sociais e Culturais Mobilidade e Ambiente Urbano EE5

EE4 EE5

Habitação e Comunidade

.....

Cronograma - Horizonte temporal de execução

• •

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
AP13.1										
AP13.2										
AP13.3										
AP13.4										

PE14 Comunidade ativa

EE5 HABITAÇÃO E COMUNIDADE | Melhorar as condições da habitação, dos equipamentos e serviços sociais, e a sociabilidade da comunidade local

Objetivos:

Potenciar e incentivar o trabalho que vem sendo desenvolvido junto da comunidade local, designadamente junto da população idosa.

.....

Ações prioritárias:

AP14.1. Universidade Sénior

AP14.2. Ateliers intergeracionais

Descrição:

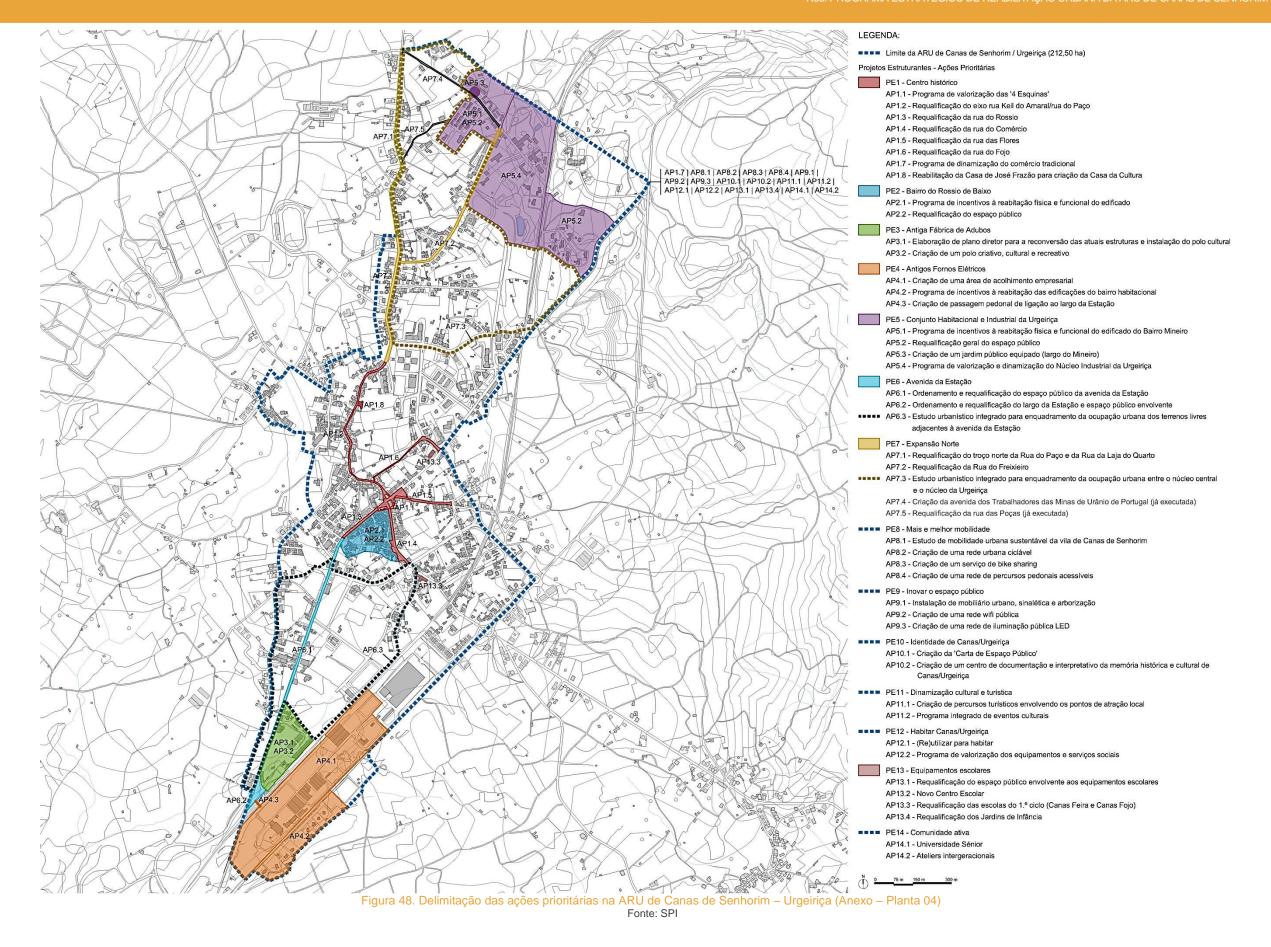
O presente projeto visa o fomento de iniciativas que tirem partido das estruturas de apoio social, culturais e desportivas existentes, alargando, sempre que possível o seu âmbito, no sentido de ir ao encontro das necessidades deste segmento de população. Num território com marcado envelhecimento populacional, torna-se especialmente relevante proporcionar as condições adequadas para o envolvimento e participação dos mais idosos na vida da comunidade e a promoção do envelhecimento ativo.

Neste sentido, projetos como a Universidade Sénior, que atualmente possui um polo na Urgeiriça, que proporcionam oportunidades de aprendizagem teórica e prática e convívio, devem ser estimulados, dando-se resposta às carências existentes e alargando-se quando possível e pertinente, o seu âmbito de atuação.

Este projeto contempla ainda uma outra ação com especial relevo que se prende com os atelieres intergeracionais, onde as atividades e práticas artísticas e culturais são partilhadas, alargando-se às gerações mais jovens.

Impactos nos Eixos Estratégicos: EE1 EE2 EE3 EE4 EE5 Centro Histórico Polos Económicos, Eixos Urbanos, Identidade e Habitação e Sociais e Culturais Mobilidade e Património Comunidade Ambiente Urbano Cronograma - Horizonte temporal de execução 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029

AP14.1			
AP14.2			
-			



5.4 Cronograma de execução

A presente Operação de Reabilitação Urbana integra diversos projetos e ações, que contemplam tipologias de intervenção diferenciadas. De modo a compatibilizar intervenções, alavancar e envolver entidades públicas e privadas e distribuir os diferentes investimentos de forma equilibrada ao longo do período de duração da ORU, foi estabelecido um cronograma, meramente indicativo, para a operação ao longo do prazo de execução da operação (10 anos). No entanto, houve a preocupação de concentrar o investimento público nos primeiros 5 anos da ORU, produzindo um maior efeito de alavancagem do investimento privado nos anos seguintes.

Através da análise do cronograma operacional proposto é, também, possível, identificar a existência de algumas ações que, pelas suas caraterísticas e objetivos, serão transversais a todo o período de implementação da ORU. Destacam-se neste âmbito as seguintes ações: Programa de dinamização do comércio tradicional (AP1.7), Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado (AP2.1 Bairro do Rossio de Baixo e AP5.1 Bairro Mineiro) e Programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional junto aos antigos Fornos Elétricos (AP4.2).

A título indicativo, e por serem relevantes para a coerência do projeto estruturante onde se inserem e para a presente ORU, também são apresentadas as intervenções que foram recentemente implementadas pelo Município, no núcleo da Urgeiriça, são elas: AP7.4. Implementação da avenida dos Trabalhadores das Minas de Urânio de Portugal e AP7.5. Requalificação da rua das Poças.

Tabela 9. Cronograma de execução das ações prioritárias

PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES PRIORITÁRIAS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
PE1 Centro histórico	AP1.1 Programa de valorização das '4 Esquinas'										
	AP1.2 Requalificação do eixo rua Keil do Amaral/rua do Paço										
	AP1.3 Requalificação da rua do Rossio										
	AP1.4 Requalificação da rua do Comércio										
	AP1.5 Requalificação da rua das Flores										
	AP1.6 Requalificação da rua do Fojo										
	AP1.7 Programa de dinamização do comércio tradicional										
	AP1.8 Reabilitação da Casa de José Frazão para criação da Casa da Cultura										
PE2 Bairro do Rossio de Baixo	AP2.1 Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado										
	AP2.2 Requalificação do espaço público										
PE3 Antiga Fábrica de Adubos	AP3.1 Elaboração de plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação do polo cultural										
	AP3.2 Criação de um polo criativo, cultural e recreativo										
PE4 Antigos Fornos Elétricos	AP4.1 Criação de uma área de acolhimento empresarial										
	AP4.2 Programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional										
	AP4.3 Criação de passagem pedonal de ligação ao largo da Estação										
PE5 Conjunto Habitacional e Industrial da	AP5.1 Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado do Bairro Mineiro										
Urgeiriça	AP5.2 Requalificação geral do espaço público										
	AP5.3 Criação de um jardim público equipado (largo do Mineiro)										
	AP5.4 Programa de valorização e dinamização do Núcleo Industrial da Urgeiriça										
PE6 Avenida da Estação	AP6.1 Ordenamento e requalificação do espaço público da avenida da Estação										
•	AP6.2 Ordenamento e requalificação do largo da Estação e espaço público envolvente										
	AP6.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes										
PE7 Expansão Norte	AP7.1 Requalificação do troço norte da Rua do Paço e da Rua da Laja do Quarto										
	AP7.2 Requalificação da Rua do Freixieiro										
	AP7.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana entre o núcleo central e o núcleo da Urgeiriça										
	AP7.4* Implementação da avenida dos Trabalhadores das Minas de Urânio de Portugal (já executada)										
	AP7.5* Requalificação da rua das Poças (já executada)										
PE8 Mais e melhor mobilidade	AP8.1 Estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim										
	AP8.2 Criação de uma rede urbana ciclável										
	AP8.3 Criação de um serviço de bike sharing										
	AP8.4 Criação de uma rede de percursos pedonais acessíveis										
PE9 Inovar o espaço público	AP9.1 Instalação de mobiliário urbano, sinalética e arborização										
1 20 movar o copaço pasmos	AP9.2 Criação de uma rede wifi pública										
	AP9.3 Criação de uma rede de iluminação pública LED										
PE10 Identidade de Canas/Urgeiriça	AP10.1 Criação da 'Carta de Espaço Público'										
i e i de ilidade de Canas/Orgeniça	AP10.2 Criação de um centro de documentação e interpretativo da memória histórica e cultural de Canas/Urgeiriça										
PE11 Dinamização cultural e turística	AP11.1 Criação de percursos turísticos envolvendo os pontos de atração local										
i E i i Dinamização cultural e turistica	AP11.2 Programa integrado de eventos culturais										
PE12 Habitar Canas/Urgeiriça	AP12.1 (Re)utilizar para habitar										
FETZ Habitai Ganas/Orgeniça	AP12.2 Programa de valorização dos equipamentos e serviços sociais										
PE13 Equipamentos escolares	AP13.1 Requalificação do espaço público envolvente aos equipamentos escolares										
FE13 Equipamentos escolares	AP13.2 Novo Centro Escolar										
	AP13.2 Novo Centro Escolar AP13.3 Requalificação das escolas do 1.º ciclo (Canas Feira e Canas Fojo)										
DE44. Commide de etimo	AP13.4 Requalificação dos Jardins de Infância										
PE14 Comunidade ativa	AP14.1 Universidade Sénior										
	AP14.2 Ateliers intergeracionais										

^{*}Ações já implementadas pela CM Nelas

5.5 Programa de investimento e financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no PERU da ARU de Canas de Senhorim – Urgeiriça compreende a realização de um programa de investimentos associado ao conjunto de projetos e ações apresentados anteriormente. Exige, portanto, a ponderação e captação de meios de financiamento disponíveis, públicos e privados, que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos/ações considerados

Programa de investimento

Este programa é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, sendo, por isso estabelecidos intervalos de valores de investimentos. No entanto, devido ao seu grau de maturação, para algumas ações prioritárias é possível identificar valores de investimento mais precisos, contudo, importa reforçar que são, apenas, valores indicativos, que deverão ser consolidados ao longo do desenvolvimento do PERU. As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários, que têm como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos.

Tabela 10. Programa de investimento

	ETOS UTURANTES	AÇÕE	S PRIORITÁRIAS	Até 100 mil euros	Entre 100 mil e 250 mil euros	Entre 250 mil e 500 mil euros	Entre 500 mil e 1 milhão de euros	Mais de 1 milhão de euros
PE1	Centro histórico	AP1.1	Programa de valorização das '4 Esquinas'					
		AP1.2	Requalificação do eixo rua Keil do Amaral/rua do Paço					
		AP1.3	Requalificação da rua do Rossio					
		AP1.4	Requalificação da rua do Comércio					
		AP1.5	Requalificação da rua das Flores					
		AP1.6	Requalificação da rua do Fojo					
		AP1.7	Programa de dinamização do comércio tradicional					
		AP1.8	Reabilitação da Casa de José Frazão para criação da Casa da Cultura					
PE2	Bairro do Rossio de Baixo	AP2.1	Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado					
		AP2.2	Requalificação do espaço público					
PE3	Antiga Fábrica de Adubos	AP3.1	Elaboração de plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação do polo cultural					
		AP3.2	Criação de um polo criativo, cultural e recreativo					
PE4	Antigos Fornos Elétricos	AP4.1	Criação de uma área de acolhimento empresarial					
		AP4.2	Programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional					
		AP4.3	Criação de passagem pedonal de ligação ao largo da Estação					
PE5	Conjunto Habitacional e	AP5.1	Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado do Bairro Mineiro					
	Industrial da Urgeiriça	AP5.2	Requalificação geral do espaço público					
		AP5.3	Criação de um jardim público equipado (largo do Mineiro)					
		AP5.4	Programa de valorização e dinamização do Núcleo Industrial da Urgeiriça					
PE6	Avenida da Estação	AP6.1	Ordenamento e requalificação do espaço público da avenida da Estação					
		AP6.2	Ordenamento e requalificação do largo da Estação e espaço público envolvente					
		AP6.3	Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes					
PE7	Expansão Norte	AP7.1	Requalificação do troço norte da Rua do Paço e da Rua da Laja do Quarto					
		AP7.2	Requalificação da Rua do Freixieiro					
		AP7.3	Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana entre o núcleo central e o núcleo da Urgeiriça					
PE8	Mais e melhor mobilidade	AP8.1	Estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim					
		AP8.2	Criação de uma rede urbana ciclável					
		AP8.3	Criação de um serviço de bike sharing					
		AP8.4	Criação de uma rede de percursos pedonais acessíveis					
PE9	Inovar o espaço público	AP9.1	Instalação de mobiliário urbano, sinalética e arborização					
		AP9.2	Criação de uma rede wifi pública					
		AP9.3	Criação de uma rede de iluminação pública LED					
PE10	Identidade de	AP10.1	Criação da 'Carta de Espaço Público'					
	Canas/Urgeiriça	AP10.2	Criação de um centro de documentação e interpretativo da memória histórica e cultural de Canas/Urgeiriça					
PE11	Dinamização cultural e	AP11.1	Criação de percursos turísticos envolvendo os pontos de atração local					
	turística	AP11.2	Programa integrado de eventos culturais					
PE12	Habitar Canas/Urgeiriça	AP12.1	(Re)utilizar para habitar					
		AP12.2	Programa de valorização dos equipamentos e serviços sociais					
PE13	Equipamentos escolares	AP13.1	Requalificação do espaço público envolvente aos equipamentos escolares					
		AP13.2	Novo Centro Escolar					
		AP13.3	Requalificação das escolas do 1.º ciclo (Canas Feira e Canas Fojo)					
		AP13.4	Requalificação dos Jardins de Infância					
PE14	Comunidade ativa	AP14.1	Universidade Sénior					
		AP14.2	Ateliers intergeracionais					

O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 11). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 11. Categorias de intervenção e custos médios de investimento

Fonte: SPI, 2019

Categoria de inte	ervenção	Valor de referência
	Intervenção ligeira com adição de mobiliário urbano e iluminação	30 €/m²
Reabilitação do espaço público	Novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície.	70 €/m²
Arruamentos urbanos	Rede viária - nós viários.	100 €/m²
	Intervenção ligeira de espaços verdes de enquadramento com adição de mobiliário urbano e iluminação	20 €/m²
Espaços verdes de recreio e lazer	Novo desenho de espaços verdes, incluindo mobiliário urbano e iluminação, e introdução de novas espécies arbóreas.	30 €/m²
	Intervenção profunda, incluindo a construção de raiz de espaços verdes e infraestruturas.	40 €/m²
Reabilitação do edificado	Alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	700 €/m²
Mobilidade suave	Percurso pedonal / ciclável	40 €/m²

Noutros casos, ainda, foram calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais (análise de benchmarking). É o caso das ações de caráter imaterial, de implementação de programas, planos e estudos 19, ou das ações referentes à implementação de serviços específicos 20.

¹⁹ AP1.7 Programa de dinamização do comércio tradicional; AP3.1 Elaboração de plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação do polo cultural; AP5.4 Programa de valorização e dinamização do Núcleo Industrial da Urgeiriça; AP6. Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes à avenida da Estação; AP7.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana entre o núcleo

Excluíram-se desta estimativa as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados.

Programa de financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente documento tem subjacente a realização de um programa de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações com tipologias e dimensões físicas e financeiras distintas.

A concretização do referido plano de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional das entidades públicas e dos atores privados²¹, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis – públicos e privados – que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação dos projetos/ações considerados.

O programa estabelecido no plano de investimento será concretizado, em grande parte, através de financiamento próprio do Município. Importa, contudo destacar que existem diversos mecanismos de financiamento aos quais o Município poderá eventualmente recorrer. Neste ponto é realizada uma análise preliminar para identificação da eventual participação de instrumentos de financiamento público na execução das intervenções agora propostas. Isto, no entanto, não significa a viabilidade de acesso a essa fonte de financiamento, que está sempre dependente da dotação orçamental e das condições específicas de elegibilidade constantes dos regulamentos e dos avisos concursais.

De acordo com a natureza das intervenções, o financiamento da ORU poderá ser realizado através de diversas fontes de financiamento, tendo-se identificado quatro tipologias distintas:

- Financiamento municipal, sendo em alguns casos exclusivo;
- Financiamento comunitário;

central e o núcleo da Urgeiriça; AP8.1 Estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim; AP10.1 Criação da 'Carta de Espaço Público'; AP11.2 Programa integrado de eventos culturais.

²⁰ AP8.3 Criação de um serviço de *bike sharing*.

²¹ A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Além dos programas e instrumentos financeiros vocacionados para apoiar a reabilitação urbana e do quadro de benefícios fiscais associado aos impostos municipais sobre o património e decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana têm ao seu dispor um conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destaca o Regime Excecional da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril).

- Outras fontes de financiamento;
- Financiamento privado.

O financiamento denominado de "municipal" abrange as ações promovidas pela CM Nelas. Importa ter em consideração que existem intervenções que serão unicamente alavancadas através de financiamento próprio. No entanto, destaque-se que esta avaliação é realizada tendo em consideração as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, podendo ser enquadrável em futuros programas e iniciativas públicas.

O financiamento **comunitário** diz respeito a ações potencialmente enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos.

A estratégia territorial e operacional definida para a ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça pretende, também, acompanhar e responder aos desafios definidos para o território nacional e para a região Centro, que se corporizam nos documentos orientadores nacionais e regionais, nomeadamente os diversos programas operacionais regionais e temáticos. Neste sentido, parte dos projetos e ações estabelecidos encontram-se enquadrados no POR do Centro 2014-2020 (CENTRO 2020), nos programas operacionais temáticos, como é o caso do PO da Inclusão Social e Emprego (PO ISE), Competitividade e Internacionalização (PO Compete 2020), Capital Humano (PO CH) e Sustentabilidade e Eficiência no Uno dos Recursos (PO SEUR).

O CENTRO 2020 organiza-se em 10 eixos prioritários, entre os quais cinco assumem especial relevância para a estratégia que se pretende alcançar para a presente ORU. São eles: o Eixo 2 - Competitividade e internacionalização da economia regional (Competir), o Eixo 5 - Fortalecer a coesão social e territorial (Aproximar e Convergir), o Eixo 6 - Afirmar a sustentabilidade dos recursos (Sustentar), o Eixo 7 - Afirmar a sustentabilidade dos territórios (Conservar) e o Eixo 9 - Reforçar a rede urbana (Cidades).

Atendendo ao facto do presente quadro comunitário se encontrar na sua fase final, importa ressalvar a importância do futuro quadro comunitário 2021-2027, que também ele, em função das decisões da política comunitária, poderá via a financiar algumas das operações propostas.

Não obstante a preponderância do CENTRO 2020, foram igualmente consideradas outras fontes de financiamento, algumas criadas de forma a financiar intervenções em determinados domínios específicos. Neste contexto, importa destacar os programas e instrumentos financeiros no âmbito da reabilitação urbana, entre os quais se salienta o Instrumento

Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), criado para o período 2014-2020, tendo como alvo o apoio às intervenções no edificado não elegíveis a apoios não reembolsáveis. Este instrumento dirige-se, equitativamente, a entidades privadas sem fins lucrativos e entidades públicas com intervenções não enquadráveis a fundo perdido e a entidades privadas (proprietários privados dos imóveis).

Para além do IFRRU 2020, destacam-se os programas específicos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) destinados a dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento habitacional e a apoiar o acesso à habitação condigna, designadamente o Programa Reabilitar para Arrendar — Habitação Acessível, o Programa 1º Direito - programa de Apoio ao Acesso â Habitação, o Programa Casa Eficiente 2020 e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

Por fim, destaca-se o **financiamento privado**, direcionado para a concretização das ações a promover por entidades privadas (proprietários /particulares), que constitui uma responsabilidade das mesmas, de acordo com os seus planos de financiamento.

Em síntese, é possível destacar os seguintes programas e instrumentos financeiros vocacionados para apoiar a reabilitação urbana:

- Programas operacionais regionais e temáticos (CENTRO 2020 e PO SEUR);
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);
- Programa Reabilitar para Arrendar Habitação Acessível;
- 1.º DIREITO Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Programa Casa Eficiente 2020;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

Programas operacionais regionais e temáticos

No que se refere ao CENTRO 2020, destaca-se o Eixo Prioritário 7 – Afirmar a Sustentabilidade dos Territórios (Conservar), que visa melhorar a qualidade do ambiente urbano, incluindo a qualidade do ar e do ruído, através da requalificação do espaço público e da redução da poluição atmosférica e sonora. Tem também como desígnio a requalificação do espaço e dos edifícios públicos, equipamentos, espaços verdes, mobiliário, em centros urbanos

complementares da rede urbana regional (conforme definido no PNPOT, PROT OVT e proposta de PROT Centro).

Neste Eixo Prioritário enquadra-se a Prioridade de Investimento 6.5. "Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído," sendo contratualizada com o Programa Operacional Regional através da elaboração e apresentação do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

Quanto ao Eixo Prioritário 6 - Afirmar sustentabilidade dos recursos (Sustentar), que abrange as intervenções que têm em vista investimentos de melhoria do desempenho energético dos edifícios e equipamentos públicos existentes, quer através de implementação de medidas ativas (integração de água quente solar, incorporação de micro geração, sistemas de iluminação, AVAC (aquecimento, ventilação e ar condicionado)), quer mediante a aplicação de medidas passivas (intervenções na fachada e cobertura dos edifícios), e ainda investimentos que promovam a eficiência energética em sistemas públicos de iluminação, nomeadamente através de energias renováveis e soluções de baixo consumo. Estas intervenções encontramse ancoradas na PI 4.3. Concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos, e no setor da habitação.

O Eixo Prioritário 5 - Fortalecer a coesão social e territorial (Aproximar e Convergir), que mobiliza os fundos estruturais (FSE e FEDER), destaca-se na medida em que pretende promover e dinamizar o combate à pobreza, a empregabilidade e a inclusão social, numa lógica integrada. Este eixo abrange intervenções que respondem a diversas prioridades de intervenção, sendo que se destaca a P.I. 9.1. Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade, onde se enquadram ações que promovam o desenvolvimento de competências pessoais, sociais e profissionais, como é o caso dos ateliers intergeracionais e as bibliotecas itinerantes.

Ainda em relação ao CENTRO 2020, destaca-se o Eixo Prioritário 2 - Competitividade e internacionalização da economia regional (Competir), com especial foco para a PI 3.1. Promoção do espírito empresarial facilitando nomeadamente o apoio à exploração económica de novas ideias e incentivando a criação de novas empresas, inclusive através de incubadoras de empresas.

O PO SEUR pretende contribuir especialmente na prioridade de crescimento sustentável, respondendo aos desafios de transição para uma economia de baixo carbono, assente numa

utilização mais eficiente de recursos e na promoção de maior resiliência face aos riscos climáticos e às catástrofes. A estratégia preconizada para o PO SEUR traduz uma perspetiva multidimensional da sustentabilidade assente em 3 eixos estratégicos:

- Eixo I Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os sectores;
- Eixo II Promover a adaptação às alterações climáticas e a prevenção e gestão de riscos;
- Eixo III Proteger o ambiente e promover a eficiência dos recursos.

No âmbito do PO ISE encontra-se previsto o financiamento a ações que promovam melhoria do acesso a serviços sustentáveis, de grande qualidade e a preços comportáveis, mormente cuidados de saúde e serviços sociais de interesse geral (PI 9.4), onde se enquadram ações de promoção da vida ativa.

O Pacto para o Desenvolvimento e Coesão Territorial da Comunidade Intermunicipal Viseu Dão-Lafões, que integra o concelho de Nelas, define os termos e condições em que as Autoridades de Gestão dos diversos PO apoiam o programa de ação da CIM. Este pacto inclui no seu quadro de financiamento algumas das ações que integram o presente PERU, como é o caso da Universidade Sénior de Nelas (AP12.1), as intervenções nas piscinas municipais (AP6.3) e os Ateliers Intergeracionais (AP12.2), encontrando-se, por isso, o financiamento destas ações associado a este mecanismo.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, e cujas candidaturas de acesso estão abertas na sequência do Aviso publicado em 31 de outubro de 2017, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana. Assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de

apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro de uma ARU:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente podem ser apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento devem ser apreciadas pelo Município. O protocolo de colaboração institucional celebrado com a Associação Nacional de Municípios Portugueses prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Este Programa, com enquadramento na Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é da responsabilidade do IHRU e tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação

integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

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

O Programa 1.º Direito, gerido pelo IHRU, faz parte da Nova Geração de Políticas de Habitação, criada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, sendo regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto. Tem o objetivo de promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. O programa assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e, ainda, diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis, incluindo (e privilegiando) a reabilitação de prédios ou de frações para habitação ou de equipamentos sociais funcionalmente complementares um empreendimento habitacional.

É responsabilidade do Município efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadra todos os apoios financeiros a conceder no seu território. O diagnóstico deve identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional. A ELH deverá priorizar as soluções habitacionais em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município, que com este enquadramento, os avalia e gere, e que envia as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à análise das mesmas, no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

Programa 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. O Programa abrange intervenções nas áreas seguintes:

- Melhoria da eficiência energética;
- Utilização de energias renováveis;
- Melhoria da eficiência hídrica:
- Melhoria do desempenho ambiental em várias vertentes;
- Gestão de resíduos sólidos urbanos.

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. Aplica-se a edifícios existentes destinados a ter como uso:

- A habitação familiar (em edifícios coletivos ou unifamiliares);
- A habitação em convivência (e.g., lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares).

São excluídos os estabelecimentos hoteleiros (e.g., hotéis, hotéis apartamentos, pensões, estalagens, motéis, pousadas). As frações ou divisões não habitacionais apenas podem beneficiar do Programa se cumprirem cumulativamente as seguintes condições:

- A operação incidir sobre a totalidade do prédio ou das partes comuns (g., isolamento de fachadas, substituição de vãos envidraçados, sistemas centralizados, reabilitação de redes prediais);
- A área bruta das frações não habitacionais representar, no seu todo, menos de 50% da área bruta do edifício.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

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

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

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. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Embora na fase atual apenas possam participar no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e do terceiro setor, está previsto o seu alargamento, numa segunda fase, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das potenciais fontes de financiamento para cada ação proposta.

Tabela 12. Potenciais fontes de financiamento, por ação

		Financiamento							
PROJETOS ESTRUTURANTES	AÇÕES PRIORITÁRIAS	Municipal	Comunitário	Outras fontes de financiamento	Privado				
PE1 Centro histórico	AP1.1 Programa de valorização das '4 Esquinas'	•							
	AP1.2 Requalificação do eixo rua Keil do Amaral/rua do Paço	•							
	AP1.3 Requalificação da rua do Rossio	•							
	AP1.4 Requalificação da rua do Comércio	•							
	AP1.5 Requalificação da rua das Flores	•							
	AP1.6 Requalificação da rua do Fojo	•							
	AP1.7 Programa de dinamização do comércio tradicional	•							
	AP1.8 Reabilitação da Casa de José Frazão para criação da Casa da Cultura	•	•	_	-				
PE2 Bairro do Rossio de Baixo	AP2.1 Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado	-		•	•				
	AP2.2 Requalificação do espaço público	•	•						
PE3 Antiga Fábrica de Adubos	AP3.1 Elaboração de plano diretor para a reconversão das atuais estruturas e instalação do polo cultural	•	•		_				
	AP3.2 Criação de um polo criativo, cultural e recreativo	•			•				
PE4 Antigos Fornos Elétricos	AP4.1 Criação de uma área de acolhimento empresarial	•	•		•				
	AP4.2 Programa de incentivos à reabitação das edificações do bairro habitacional				•				
	AP4.3 Criação de passagem pedonal de ligação ao largo da Estação			-					
PE5 Conjunto Habitacional e	AP5.1 Programa de incentivos à reabitação física e funcional do edificado do Bairro Mineiro				•				
Industrial da Urgeiriça	AP5.2 Requalificação geral do espaço público	•							
	AP5.3 Criação de um jardim público equipado (largo do Mineiro)	•	•						
	AP5.4 Programa de valorização e dinamização do Núcleo Industrial da Urgeiriça	•							
PE6 Avenida da Estação	AP6.1 Ordenamento e requalificação do espaço público da avenida da Estação	•							
	AP6.2 Ordenamento e requalificação do largo da Estação e espaço público envolvente	•	•						
DE7 = ~	AP6.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana dos terrenos livres adjacentes	•							
PE7 Expansão Norte	AP7.1 Requalificação do troço norte da Rua do Paço e da Rua da Laja do Quarto	•							
	AP7.2 Requalificação da Rua do Freixieiro	•	•						
DEO Maia a madh an madailide da	AP7.3 Estudo urbanístico integrado para enquadramento da ocupação urbana entre o núcleo central e o núcleo da Urgeiriça	•							
PE8 Mais e melhor mobilidade	AP8.1 Estudo de mobilidade urbana sustentável da vila de Canas de Senhorim	•							
	AP8.2 Criação de uma rede urbana ciclável	•			•				
	AP8.3 Criação de um serviço de <i>bike sharing</i>	•	•						
DEO la como a como a cáblica	AP8.4 Criação de uma rede de percursos pedonais acessíveis	•	•						
PE9 Inovar o espaço público	AP9.1 Instalação de mobiliário urbano, sinalética e arborização	•	•						
	AP9.2 Criação de uma rede <i>wifi</i> pública AP9.3 Criação de uma rede de iluminação pública LED	• -	•						
PE10 Identidade de	AP10.1 Criação da 'Carta de Espaço Público'	•							
Canas/Urgeiriça	AP10.1 Chação da Carta de Espaço Publico AP10.2 Criação de um centro de documentação e interpretativo da memória histórica e cultural de Canas/Urgeiriça	• -							
PE11 Dinamização cultural e	AP11.1 Criação de percursos turísticos envolvendo os pontos de atração local	•							
turística	AP11.2 Programa integrado de eventos culturais	•							
	AP12.1 (Re)utilizar para habitar	•			•				
PE12 Habitar Canas/Urgeiriça	AP12.1 (Re)utilizar para nabitar AP12.2 Programa de valorização dos equipamentos e serviços sociais	•	•						
PE13 Equipamentos escolares	AP13.1 Requalificação do espaço público envolvente aos equipamentos escolares								
i E 10 Equipamentos escolares	AP13.1 Nequalificação do espaço público envolvente aos equipamentos escolares AP13.2 Novo Centro Escolar	•							
	AP13.3 Requalificação das escolas do 1.º ciclo (Canas Feira e Canas Fojo)		•						
	AP13.4 Requalificação dos Jardins de Infância		•						
PE14 Comunidade ativa	AP14.1 Universidade Sénior								
1 - 14 Comunicace ativa	AP14.2 Ateliers intergeracionais		•						
	AL 14.2 Aleliela illielyelaulullala								

5.6 Modelo de gestão e execução

De acordo com o RJRU, as ORU devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora²². Esta entidade gestora poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município²³.

Atendendo às caraterísticas da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Nelas a assumir diretamente as funções de entidade gestora da ORU da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça.

Complementarmente, atendendo a que a Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça assenta o seu programa num conjunto de projetos de iniciativa eminentemente pública, de iniciativa municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa de entidade gestora, a Câmara Municipal de Nelas.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e coresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes da ARU de Canas de Senhorim - Urgeiriça.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Nelas assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será criada uma unidade orgânica flexível, denominada **Unidade de Reabilitação Urbana**, onde se organizam os serviços relacionados com a reabilitação urbana da vila de Nelas.

A este propósito importa referir que, de acordo com o RJRU²⁴, "quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de

²³ RJRU, Art.º 10°.

²² RJRU, Art.^o 9°.

²⁴ RJRU, Art.^o 53^o-B.

controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7° e dos artigos 8° e 10° do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro".

O RJRU refere ainda que "a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis".

Neste caso, "o presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia".

O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica.

Procurando otimizar os recursos existentes, esta Unidade de Reabilitação Urbana estará integrada na autarquia, podendo articular-se com as estruturas já existentes no município numa lógica matricial.

Esta Unidade de Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia.

De salientar que será fundamental que a Unidade de Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos proprietários e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na operação. São, desde já, questões a destacar:

- Identificação e captação de possíveis investidores;
- Criação de uma "bolsa de imóveis" na ARU de Canas de Senhorim Urgeiriça, identificando edifícios de intervenção prioritária;
- Estabelecimento de acordos com fornecedores de materiais no sentido de os conseguir a preços reduzidos;

- Montagem de uma bolsa de projetistas e de empresas construtoras na área da reabilitação;
- Estabelecimento de protocolos com instituições bancárias de referência;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.

Importa referir que será da responsabilidade desta Unidade a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal (RJRU, Art.º 20º-A).

Neste campo, salienta-se que será obrigatório que a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da sua execução, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (RJRU, Art.º 20º-A).

5.7 Quadro de benefícios fiscais

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, assim como a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana²⁵, nos termos da legislação aplicável.

Incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)²⁶, no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), que seguidamente se descreve de forma sucinta.

-

²⁵ RJRU, Art.º 14º.

²⁶ Na redação dada pela Lei n.º 2/2020, que define o Orçamento de Estado para 2020.

IMI e IMT (Artigo 45.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- Isenção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão que preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação estar 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, de 31 de dezembro²⁷, 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 agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

²⁷ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de <u>redução a metade das taxas devidas pela</u> <u>avaliação do estado de conservação</u>, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra²⁸.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal / 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.

-

No seu artigo 71.º (Incentivos à Reabilitação Urbana), o EBF define também o acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em relação ao IRS e IRC, conforme o seguidamente descrito.

IRS (Artigo 71.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

- Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos

133

²⁸ Nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 45º do EBF.

termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRS, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- 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.

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.

Fundos de investimento imobiliário (*Artigo 71.º do EBF*)

Benefícios e requisitos de acesso:

- Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável

a isenção prevista no EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Os referidos incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IRC, as 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- 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.

Outros incentivos fiscais à reabilitação urbana

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA, conforme seguidamente se descrevem.

IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24))

Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de taxa reduzida de IVA de 6% nos seguintes casos:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município pode disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas na implementação da ORU, mediante inclusão em Regulamento Municipal:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

CM NELAS - REVISÃO DOS PERU DAS ARU DE NELAS E DE CANAS DE SENHORIM - URGEIRIÇA E ELABORAÇÃO DAS ERU DAS ARU DE CALDAS DA FELGUEIRA E DE SANTAR - CASAL SANCHO

ANEXOS



