

Área de Reabilitação Urbana do Cadaval

CÂMARA MUNICIPAL DE CADAVAL

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



MAIO DE 2016

INDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARUs – LEI 32/2012	3
3. CARACTERIZAÇÃO	5
4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO	6
5. PROPOSTA	13
a. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	
b. CARACTERIZAÇÃO	
c. FASEAMENTO E CRONOGRAMA	
6. BENEFÍCIOS FISCAIS	19
ANEXO 1: LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	22

1. INTRODUÇÃO

A atual Área de Reabilitação Urbana - ARU do Cadaval foi aprovada pela Assembleia Municipal do Cadaval em vinte e um de junho de 2013 sob proposta da Câmara Municipal do Cadaval que a aprovou em quatro de junho de 2013. Não tendo sido até à data elaborada a ORU que terá como função planear e definir as intervenções a fazer dentro da ARU, a delimitação caduca neste ano de 2016.

Verificando-se que a área delimitada carece de sinergias só conseguidas com a ampliação dessa área, optou-se por propor uma nova delimitação para substituir a Área de Reabilitação Urbana que se encontra em vigor.

2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU's

A Lei 32/2012 procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Para o efeito, aqueles diplomas estabelecem medidas e instrumentos jurídicos para a reabilitação urbana de “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.”

Afirma ainda a legislação que “as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”

Diz ainda o artigo 13º do RJRU que “a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana deve ser devidamente fundamentada e incluir os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir.”

A reabilitação urbana nas áreas delimitadas é, nos termos do RJRU, promovida pelos municípios de acordo com uma Operação de Reabilitação Urbana e através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (art.º 7º), e deverá ter como objetivos (art.º 3º):

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Para a prossecução destes objetivos, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana, simples ou sistemática. A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área dirigindo-se principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. A operação de reabilitação urbana sistemática, dado que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, bem como o tipo de operação de reabilitação urbana, que será alvo de aprovação mais tarde.

No caso de Cadaval, tudo indica que dever-se-á optar por uma operação de reabilitação urbana Sistemática.

3. CARATERIZAÇÃO

O aglomerado do Cadaval encontra-se atualmente unido a Adão Lobo por um contínuo de edificações e é sede da União das freguesias de Cadaval e Pêro Moniz que resultou da última reorganização administrativa territorial autárquica, sendo também sede de Concelho. A vila localiza-se numa colina entre linhas de água que drenam para a várzea do rio Bogota, o que possibilitou a instalação de um povoamento ligado à agricultura para abastecimento da cidade romana de *Eburobrittium*, entre as atuais povoações de Óbidos e Gaeiras, que era sede de um município que se estendia até ao Montejunto. Este povoamento será, porventura, a origem da atual vila.

O seu núcleo antigo é caracterizado por alguma complexidade morfológica evidenciada pelo tecido urbano, com arruamentos de traçado irregular. Este núcleo desenrolou-se, grosso modo, em torno da elevação onde se situa a Igreja Matriz, que determinou o aparecimento de percursos estreitos de configuração orgânica. Integra um conjunto edificado representativo de uma arquitetura tradicional da época da sua formação, com 1 e 2 pisos.

A vila do Cadaval é pois o aglomerado que concentra maior nível de infraestruturização e dotação de equipamentos e serviços do concelho. Cresceu, como se disse, de uma pequena elevação onde se encontra a Igreja Matriz, e em redor da qual se fixou o primeiro casario. Ao sabor da topografia desenvolveu-se, numa 1ª etapa, de forma orgânico-concêntrica, através de ruas estreitas com edifícios de um ou dois pisos, crescendo mais tarde, para sul, através de ruas com um perfil mais desafogado, onde se apoiaram edifícios de construção mais recente com 3, 4 e até 5 pisos. Nestas zonas novas, foram-se também implantando serviços e equipamentos.

A noroeste da zona central do Cadaval destaca-se uma vasta área de instalações escolares, junto da qual surgiram também os edifícios de cêrcea mais alta da Vila. Mais recentemente, na zona nascente da zona central, foram implementados diversos edifícios de habitação coletiva, e o recente polo de equipamentos do Cadaval, composto pela Biblioteca Municipal, EB1 e Jardim de Infância e o Parque Urbano da Vila, permitindo estabelecer a transição entre a zona urbana da Vila e o solo rural envolvente.

A EN115 constitui o principal eixo de atravessamento e desenvolvimento da Vila. Para noroeste, em direção ao concelho do Bombarral, tem-se assistido a um forte incremento de loteamentos destinados a habitação unifamiliar.

A poente, o Cadaval consolidou linearmente, e ao longo da EM570-1, a sua ligação a Adão Lobo, e para sudeste, também apoiada na EN115, desenvolveu-se um eixo essencialmente de cariz industrial, caracterizado pela presença da adega cooperativa, que ainda se assume como uma importante referência na paisagem urbana da Vila, pela Zona Industrial do Cadaval, onde se concentram o maior número de atividades económicas do concelho, a área da Feira Municipal e diversas outras atividades.

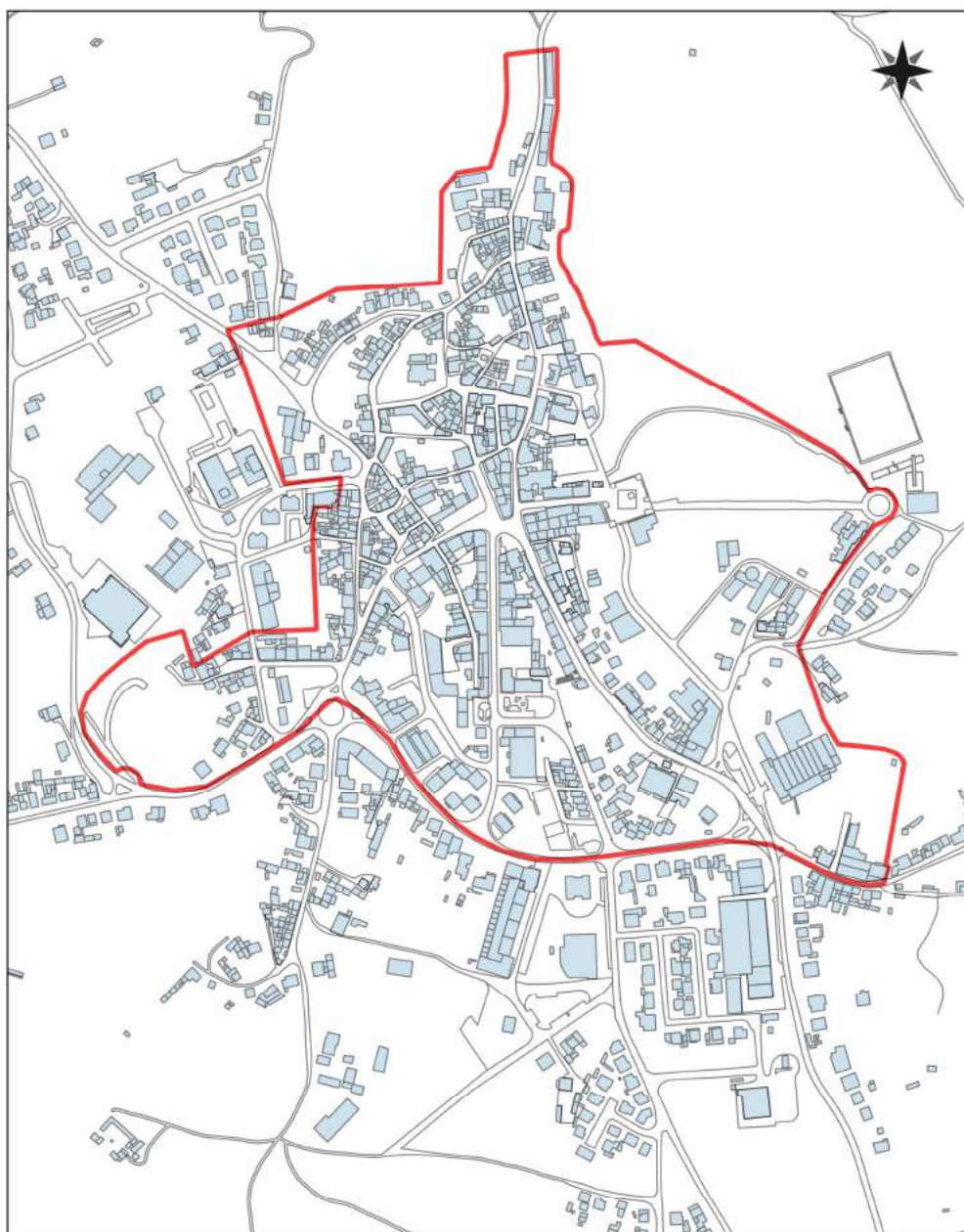
Tendo em conta os fracos índices demográficos, verifica-se que a expansão da vila se deve em parte à fuga de população das zonas rurais do concelho mas também da população local que procura habitação com áreas maiores e com melhor acessibilidade automóvel. Urge portanto procurar que a zona mais antiga da vila se torne apeteável a um mercado na faixa etária mais

jovem, ainda sem filhos, e na faixa sénior, com os filhos fora de casa. Faixas muito vocacionados para novos hábitos de convivência social e de usufruição do espaço público que importa aproveitar. Para isso é preciso apostar na requalificação do espaço público, melhorando a acessibilidade pedonal e aproveitar as infraestruturas existentes e implementar outros equipamentos que tornem esta zona atrativa, de modo a incentivar os proprietários a procederem à requalificação do edificado.

4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO

A nova ARU do Cadaval, com a área de 34.7 ha, delimitada nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto encontra-se ilustrada na figura abaixo.

Figura 1: Limite da Área de Reabilitação Urbana



Limite da Área de Reabilitação Urbana de Cadaval

O limite desta insere-se, quase na sua totalidade, no perímetro do Plano de Urbanização de Cadaval e Adão Lobo. Só em áreas muito residuais, a NE, se aplica o disposto no Plano Diretor Municipal.

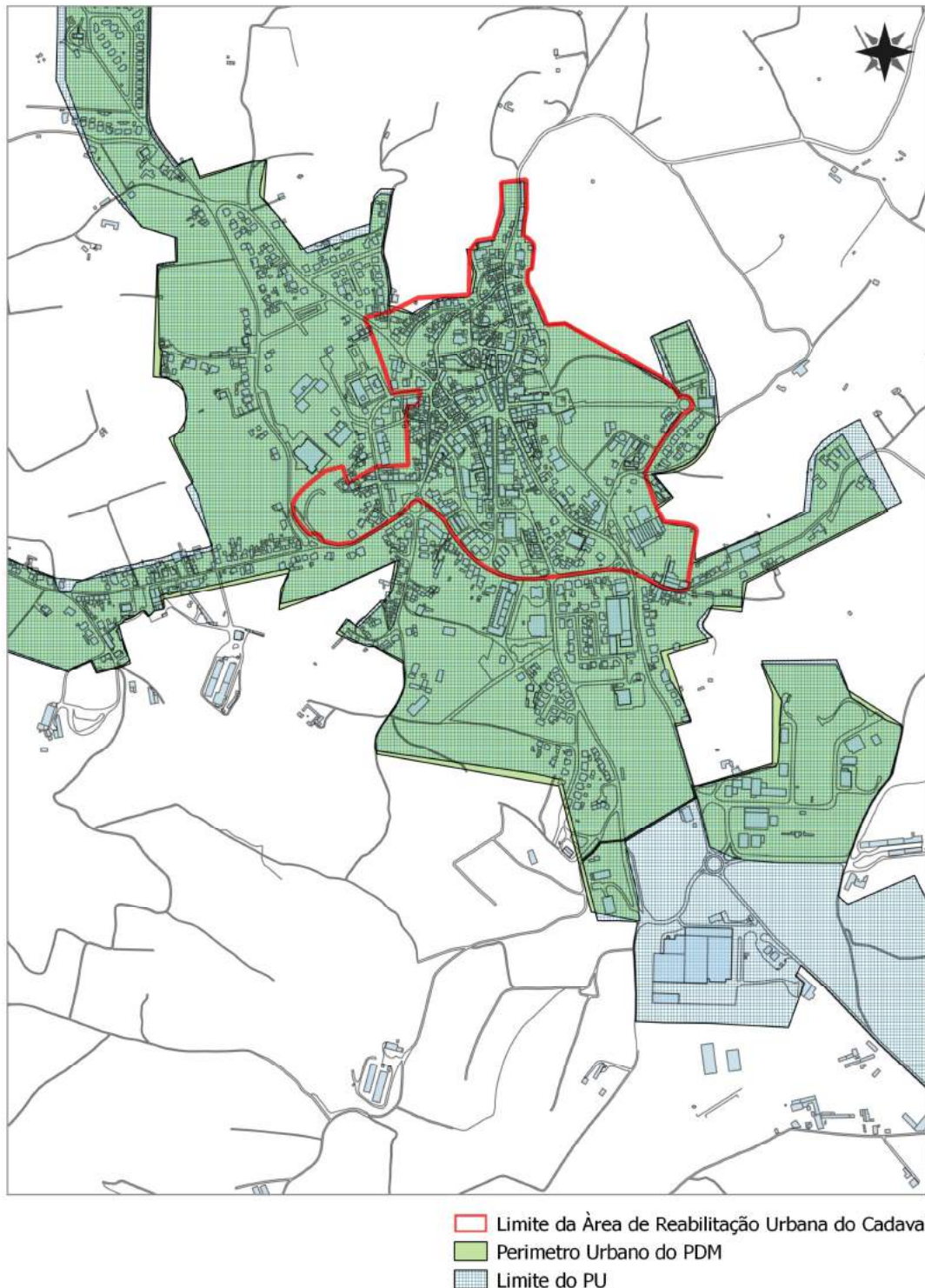
No Plano Diretor Municipal, os perímetros urbanos foram delimitados em função da realidade urbanística dos aglomerados urbanos à data da elaboração do Plano e classificados segundo cinco níveis hierárquicos, sendo que o caso em apreço se estabelece no Nível I – Cadaval/ Adão Lobo.

Figura 2: Extrato da planta de ordenamento do PDM



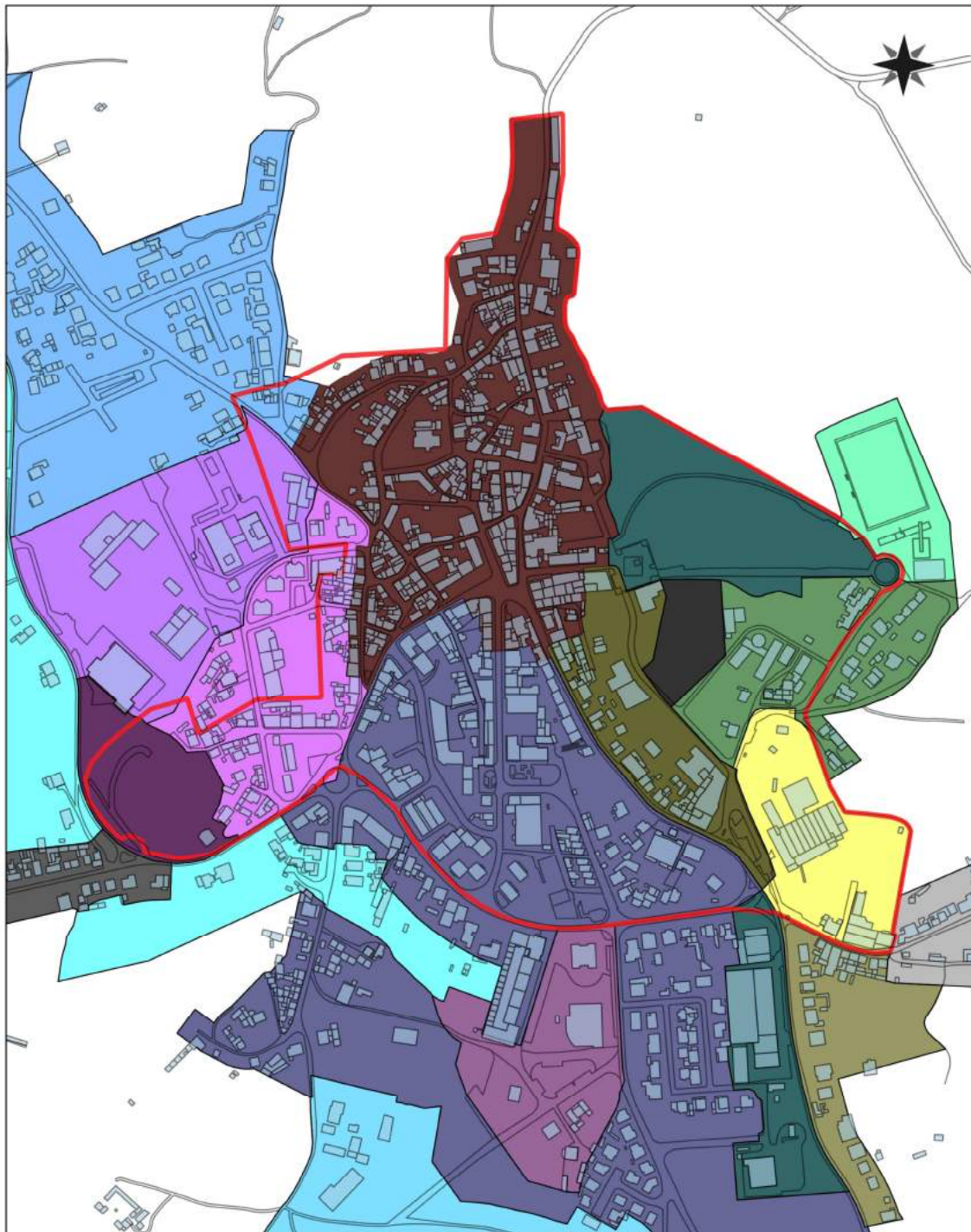
□ Limite da Área de Reabilitação Urbana do Cadaval
Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal

Figura 3: Perímetros Urbanos do Plano Diretor Municipal e do Plano de Urbanização



No caso em apreço aplica-se maioritariamente o Plano de Urbanização de Cadaval e Adão Lobo, publicado em D.R. nº 260, Série I-B, de 5 de novembro de 2004, e alterado através do DR nº 36, Série II, de 20 de fevereiro de 2012 - Aviso (extrato) nº 2764. Este Plano estabelece as regras da ocupação, uso e transformação do solo do perímetro urbano do Cadaval e Adão Lobo, com alguns ajustes em relação ao PDM em vigor. O PU tem como objetivos a ocupação e uso equilibrado e planeado do aglomerado urbano; a proteção e valorização dos valores patrimoniais; e o desenvolvimento dos equipamentos e espaço verdes.

Figura 4: Extrato da planta de zonamento do plano de urbanização



□ Limite da Área de Reabilitação Urbana de Cadaval
Plano de Urbanização Cadaval e Adão Lobo

A classe de espaço predominante do plano de urbanização na área de reabilitação urbana é a Subzona antiga de Cadaval (ATC), que estabelece no seu regulamento o seguinte:

Artigo 11.º

Subzona antiga do Cadaval (ATC) e subzona antiga de Adão Lobo (ATA)

1 — Na subzona antiga do Cadaval e na subzona antiga de Adão Lobo devem estar afetos ao uso de habitação no mínimo 65% da área total de construção (ATC), exceto os edifícios utilizados para a atividade turística, equipamentos e serviços públicos.

2 — Na subzona antiga do Cadaval e na subzona antiga de Adão Lobo, até à elaboração de plano de pormenor, admitem-se novas construções e alterações de edifícios em lotes ou parcelas existentes desde que respeitem as características urbanísticas da zona envolvente num raio de 50 m e do quarteirão em que se inserem, devendo implantar-se com a frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominante das construções contíguas. São também permitidas obras de manutenção, conservação ou de restauro, exceto nos casos em que o grau de degradação dos elementos constitutivos do edifício ou a falta de qualidade arquitetónica do mesmo justifique a sua demolição, parcial ou total, e determine a necessidade de uma nova construção.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, a verificação e avaliação do grau de degradação dos elementos constitutivos do edifício que pode justificar a demolição, parcial ou total, é feita por vistoria dos serviços técnicos camarários. A avaliação da qualidade arquitetónica será da competência da Câmara Municipal, ouvidos os pareceres dos serviços técnicos camarários e da equipa que elabora o Plano de Pormenor.

4 — Todos os projetos serão objeto de consulta à equipa que elabora o Plano de Pormenor, que sobre eles emitirá parecer.

5 — Sempre que tal seja sugerido pelos serviços técnicos municipais ou pela equipa que elabora o Plano de Pormenor, poderá a Câmara Municipal exigir a manutenção dos materiais de acabamento das fachadas, as guarnições dos vãos, as caixilharias e os elementos de controlo luminoso, os socos e as cornijas, os beirados e as telhas.

6 — O projeto de arquitetura deve ser da autoria de um arquiteto ou de uma equipa coordenada por um arquiteto e deve ser instruído com o levantamento rigoroso e exaustivo das edificações existentes, acompanhado de documentação fotográfica, para a correta avaliação do projeto, sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares do licenciamento de obras particulares.

7 — É proibido o fecho das varandas ou corpos balançados.

8 — A publicidade no exterior dos edifícios deverá ser concebida e aplicada de forma a salvaguardar as qualidades espaço-formais do conjunto, assegurando a sua continuidade sem impactes negativos e sendo o seu licenciamento sujeito a projeto específico a submeter à Câmara Municipal.

9 — Quando a Câmara Municipal, por vistoria, verifique a degradação das condições de solidez e segurança do edifício, notificará os proprietários para a realização das obras necessárias para corrigir tais condições, nos termos dos artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, fixando um prazo para a execução das obras.

10 — Caso os proprietários não executem as obras objeto da notificação nem justifiquem fundamentadamente a impossibilidade ou inviabilidade da sua execução, não terá aplicação o disposto no n.º 2, sendo apenas admitida a reconstrução rigorosamente igual àquela que se deixou ruir.

As restantes classes de espaço estão inseridas nas seguintes zonas:

- Zona central
 - Subzona central 1
 - Subzona central 2
 - Subzona central 3
 - Subzona verde de proteção
- Zona de expansão
 - Subzona de expansão 3
- Zona mista tradicional
 - Subzona mista tradicional 1
 - Subzona mista tradicional 3

- Zona de equipamentos / atividades de lazer
 - Subzona de equipamentos / atividades de lazer 1
 - Subzona de equipamentos / atividades de lazer 2
 - Subzona verde de proteção
 - Subzona verde de lazer

Transcreve-se abaixo os artigos do regulamento do plano de urbanização que regulam as referidas classes de espaço.

Artigo 15.º

Subzona central 1 (CN1)

1 — Na subzona central 1 (CN1) devem estar afetos ao uso de habitação no mínimo 50% da área total de construção (ATC), exceto os edifícios utilizados para a atividade turística, equipamentos e serviços públicos.

2 — Só são permitidas operações de loteamento quando se verificarem as seguintes condições cumulativas:

a) A parcela a lotear confina com arruamento existente;

b) As novas construções deem continuidade aos planos de fachadas e às características morfológicas das malhas urbanas em que se integram.

3 — As operações de loteamento urbano e as obras de construção estão sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Densidade bruta máxima — 50 fogos/hectare;

b) Índice de ocupação máximo — 0,50;

c) A cêrcea não pode exceder a moda da cêrcea das construções existentes, com um máximo de cinco pisos.

4 — Em operações de loteamento urbano com área inferior a 0,5 há e nas obras de construção não se aplicam as alíneas a) e b) do número anterior.

5 — As novas construções podem ter uso misto de habitação e comércio ou serviços, tendo o piso térreo sempre pé-direito com 3 m.

6 — Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes.

Artigo 16.º

Subzona central 2 (CN2)

1 — A subzona central 2 (CN2) corresponde à área de equipamento [UE (c)], encontrando-se consolidada.

2 — A reformulação ou alteração dos equipamentos existentes obedece ao disposto no artigo 13.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Cadaval.

3 — Na subzona central 2 (CN2) só é permitida a construção de equipamentos de utilidade pública.

Artigo 17.º

Subzona central 3 (CN3)

1 — A subzona central 3 (CN3) encontra-se na transição entre a CN1 e a CN2.

2 — Na subzona central 3 devem estar afetos ao uso de habitação no mínimo de 50% da área total de construção (ATC), exceto os edifícios utilizados para a atividade turística, equipamentos e serviços públicos.

3 — Só são permitidas operações de loteamento quando se verificarem as seguintes condições cumulativas:

a) A parcela a lotear confina com arruamento existente;

b) As novas construções deem continuidade aos planos de fachadas e às características morfológicas das malhas urbanas em que se integram.

4 — As operações de loteamento urbano e as obras de construção estão sujeitas aos seguintes parâmetros:

a) Densidade bruta máxima — 30 fogos/hectare;

b) Índice de ocupação máximo — 0,35;

c) A cêrcea não pode exceder a moda da cêrcea das construções existentes, com um máximo de quatro pisos.

5 — Em operações de loteamento urbano com área inferior a 0,50 ha e nas obras de construção não se aplicam as alíneas a) e b) do n.º 4.

6 — Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes.

Artigo 19.º

Subzona Verde de Proteção

1 — A Subzona Verde de Proteção (CN_{VP}) correspondente ao espaço urbano destinado à proteção e/ou estabilização de encostas, cursos de água, zonas ameaçadas pelas cheias, trechos naturais ou edificados com valor ambiental e cultural.

2 – Neste espaço é proibida a construção de edifícios ou a realização de obras de urbanização, com exceção das obras necessárias à implantação ou ampliação de equipamentos públicos e infraestruturas de redes de esgotos e abastecimento de água.

Artigo 22.º

Subzona de expansão 3 (EX3)

1 – Na subzona de expansão 3 (EX3) apenas são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Equipamentos;
- c) Serviços;
- d) Comércio.

2 – As operações de loteamento urbano estão sujeitas aos seguintes índices:

- a) Densidade bruta máxima — 35 fogos/hectare;
- b) Índice bruto de ocupação máximo — 0,25;
- c) Índice bruto de utilização máximo — 0,40.

3 – As obras de construção e de ampliação de edifícios de habitação unifamiliar ou bifamiliar estão vinculadas aos seguintes índices:

- a) Área mínima da parcela ou lote — 250 m²;
- b) Frente mínima da parcela ou lote — 6 m;
- c) Índice de utilização máximo:
 - 1) Edificação isolada — 0,80;
 - 2) Edificação em banda — 1,50;
- d) Número de pisos máximo — 3.

4 – As obras de construção e de ampliação de edifícios de habitação coletiva e outro tipo de edifícios estão vinculadas aos seguintes índices:

- a) Área mínima da parcela ou lote — 450 m²;
- b) Frente mínima da parcela ou lote — 14 m;
- c) Índice de ocupação máximo — 0,60;
- d) Índice de utilização máximo — 1,50;
- e) Número de pisos máximo — 3.

Artigo 27.º

Subzona tradicional mista 1 (MT1)

1 – Na subzona tradicional mista 1 (MT1) apenas são permitidos os seguintes usos das edificações:

- a) Habitação;
- b) Serviços;
- c) Equipamentos;
- d) Comércio.

2 – Na subzona tradicional mista 1 (MT1), as operações de loteamento urbano e as obras de construção estão sujeitas aos seguintes parâmetros:

- a) Densidade bruta máxima — 40 fogos/hectare;
- b) Índice bruto de utilização máximo — 2;
- c) A cerca não pode exceder a moda da cerca das construções existentes, com um máximo de quatro pisos.

3 – Em operações de loteamento urbano com área inferior a 0,50 ha e nas obras de construção não se aplicam as alíneas a) e b) do n.º 2.

4 – As novas construções devem respeitar o alinhamento existente ou o resultante de estudos de alinhamentos efetuados ou a efetuar para o local.

5 – Na rua a constituir entre o Largo da Adega e a Mata da Misericórdia (VI4p) só será permitido loteamento e ou construção de que resultem edifícios de habitação coletiva, formando uma frente de fachadas contínua com quatro pisos.

6 – No caso previsto no número anterior, deverão ser observadas as seguintes condições:

- a) As parcelas ou lotes terão uma frente mínima de 15 m e uma profundidade mínima de 16 m;
- b) O acesso aos logradouros será feito através de passagem com as dimensões necessárias para a passagem de um veículo de bombeiros;
- c) É permitido o uso para comércio ou serviços no piso térreo.

Artigo 29º

Sub-zona Tradicional Mista 3 (MT 3)

1 – Na Sub-zona Tradicional Mista 3 (MT 3) só são permitidas obras de ampliação ou construção nova quando afetas à Adega Cooperativa do Cadaval, e com o intuito de melhorar as condições de funcionamento desta.

2 – Caso esta sub-zona deixe de estar afeta ao uso presente, aplicar-se-ão as disposições previstas para a Sub-zona Tradicional Mista 2 (MT 2).

Artigo 31.º

Subzona de Equipamentos, Atividades de Lazer 1 (EQ 1)

- 1 – Na Subzona de Equipamentos, Atividades de Lazer 1 (EQ 1) não são permitidas operações de loteamento urbano.
- 2 – Nesta zona, só será permitida a instalação de equipamentos desportivos e instalações de apoio à prática desportiva.
- 3 – Caso esta subzona deixe de estar afeto ao uso presente, aplicar-se-ão as disposições previstas para a Subzona de Equipamentos, Atividades de Lazer 2 (EQ 2).

Artigo 32.º

Subzona de Equipamentos, Atividades de Lazer 2 (EQ 2)

- 1 – Na Subzona de Equipamentos, Atividades de Lazer 2 (EQ 2) apenas são permitidos os seguintes usos:
 - a) Habitação, isolada;
 - b) Equipamentos.
- 2 – As operações de loteamento urbano estão sujeitas aos seguintes índices:
 - a) Densidade bruta máxima: 10 fogos/hectare;
 - b) Índice bruto de ocupação máximo: 0,15;
 - c) Índice bruto de utilização máximo: 0,25.
- 3 – As obras de construção e de ampliação de edifícios estão vinculadas aos seguintes índices:
 - a) Área mínima da parcela ou lote: 500 m²;
 - b) Frente mínima da parcela ou lote: 6 m;
 - c) Índice de utilização máximo:
 - c1) Edificação isolada: 0,60;
 - d) Número de pisos máximo: 2;
 - e) Afastamento mínimo dos limites da parcela ou lote: 5 m;
 - f) Deve ser garantida a preservação de 30% do lote ou parcela com superfície permeável verde.
- 4 – Nos lotes que venham ser criados e em que se mantenham os edifícios existentes antes da entrada em vigor do PU, não se aplica o n.º 2 e o n.º 3 do presente artigo.

Artigo 33º

Subzona Verde de Lazer (EQ vl)

- 1 – A Subzona Verde de Lazer (EQ vl) correspondente ao espaço urbanizável a constituir em domínio público ou em propriedade privada municipal para utilização pública.
- 2 – Nesta subzona só é permitida a construção de pequenas obras de apoio à atividade recreativa e de lazer.

Artigo 34º

Sub-zona Verde de Protecção (EQ vp)

- 1 – A Subzona Verde de Protecção (EQ vp) correspondente ao espaço urbano destinado à protecção e/ou estabilização de encostas, cursos de água, zonas ameaçadas pelas cheias, trechos naturais ou edificados com valor ambiental e cultural.
- 2 – Nesta subzona não é permitida a construção de edifícios ou a execução de quaisquer obras de urbanização.

5. PROPOSTA

No preâmbulo do RJRU lê-se: “O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.” Importa assim entender como determinar **a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada**.

É preciso assim procurar delimitar uma área onde exista edificado, infraestruturas e espaços coletivos degradados, obsoletos ou insuficientes cuja reabilitação possa permitir a melhoria das condições de vida das populações e a sua mobilidade de uma forma mais sustentável quer do ponto vista ambiental, quer cultural, social e económica.

Chegou-se assim a uma zona a intervencionar com cerca de 34.7 ha (superior aos 19.7 ha da ARU atualmente em vigor), que permite a fruição de várias valências da vivência urbana e com dimensão que justifique uma intervenção mais integrada.

A área proposta inscreve-se no perímetro urbano delimitado no PDM, não atingindo a totalidade do aglomerado urbano. A ARU inicial limitou-se a incluir o núcleo mais antigo da vila com algumas zonas adjacentes. A proposta atual pretende alargar aquela área a zonas verdes e de equipamento adjacentes e incluir algumas manchas urbanas que fazem com o núcleo antigo um todo coerente. Incluiu ainda a totalidade da sub-zona mista tradicional 3, ocupada na sua quase totalidade pelo complexo da Adega Cooperativa do Cadaval.

A zona integrada na proposta da ARU do Cadaval possui duas quintas importantes, uma das quais se encontra praticamente em ruínas e outra possui já uma intenção de recuperação para a vertente turística. A dimensão e forma geográfica da vila, no entanto, tornam difícil qualquer ação de reabilitação do lugar que não tenha de contemplar as áreas que ficaram de fora dos limites da ARU mas dentro dos limites do aglomerado urbano delimitado pelo PDM.

As acessibilidades e a mobilidade dentro daquele núcleo mais antigo obrigam ao redimensionamento de arruamentos e zonas de estacionamento que extravasam os seus limites. Por outro lado a zona verde e desportiva, complementada com equipamento público ligado à educação e cultura, existente a Nascente e fazendo fronteira com aquele núcleo mais antigo e com a quinta que se pretende reabilitar, bem como o complexo da Adega Cooperativa que remata a entrada para o centro da vila, tornam o espaço vital para a reabilitação urbana do Cadaval, não devendo, por isso, ficar de fora dos limites de uma ARU. O núcleo antigo da vila tornou-se obsoleto e só a integração com os equipamentos existentes fora desse núcleo poderão permitir aproveitar o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.

A alteração dos limites da ARU do Cadaval, integrando toda a área urbana definida no PDM, permitirá ao Município do Cadaval um instrumento de apoio à reabilitação urbana do Cadaval que contemple a preservação de um património histórico, natural e ambiental, a transformação de equipamento construído obsoleto e a regeneração urbana do seu núcleo habitacional mais antigo. Promover-se-á assim a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica de todo o espaço urbano.

a. Critérios de Delimitação

Tendo em conta a diversidade urbanística existente numa área de reduzida dimensão, a área da ARU proposta inscreve-se facilmente num círculo de raio inferior a 400 metros, pretendeu-se juntar a área mais antiga da vila com as primeiras áreas de expansão, de forma a contrariar a barreira imposta pelo traçado da estrada nacional. Como remate destas duas áreas que correspondem a dois momentos distintos na história da ocupação do território, juntou-se a poente a zona verde constituída pelo pinhal do moinho da Forca e a nascente o parque urbano, zona verde de excelência e de proteção de uma das ribeiras, e para onde se deslocou o núcleo museológico, biblioteca e escola de ensino básico, e o complexo da Adega Cooperativa. Pretende-se assim encontrar dinâmicas capazes de influir na intensidade e velocidade dos processos de reabilitação e revitalização.

b. Caracterização

Subzona antiga do Cadaval

A área a intervencionar inclui a totalidade da área definida como zona antiga do Cadaval no PU. Situa-se na colina que dá origem à vila, entre as duas linhas de água que afluem ao rio Bogota, uma vindo do alto do sítio do Vale de Abrigo (poente) e a outra com origem no largo da Adega (nascente). Esta colina é rematada com o adro e o edifício da Igreja Matriz. O limite sul é marcado pela EN 115 que inclui a rua D. Fernando e parte inicial da rua 13 de janeiro.

Este núcleo é caracterizado por alguma complexidade morfológica evidenciada pelo tecido urbano, com arruamentos de traçado irregular, desenrolando-se, grosso modo, em torno da elevação onde se situa a Igreja Matriz, que determinou o aparecimento de percursos estreitos de configuração orgânica. Integra um conjunto edificado representativo de uma arquitetura tradicional da época da sua formação, com 1 e 2 pisos.

Para além da Igreja Matriz, obra de traça inicialmente barroca mas alterada e modificada já no século XIX e com acrescentos efetuados no final do século XX, e do seu adro com vestígios de necrópole e que serve de miradouro, existem o antigo edifício dos Paços do Concelho, sede atual da Junta de Freguesia, o edifício da Cadeia, sede da Associação de Caçadores, um edifício antigo de um piso e uma única sala, que teve uso associado a serviços municipais e hoje serve de habitação mas continua na posse do Município, e formaria com o edifício da Cadeia o conjunto dos edifícios dos Paços da Câmara conforme referido nos mapas antigos da vila. Para além destes edifícios municipais, existe ainda o antigo hospital da Misericórdia.

Todos os edifícios referidos anteriormente, com exceção da Igreja Matriz, desenvolvem-se ao longo da rua Padre José Inácio Pereira. Nesta rua, para além dos edifícios públicos já referidos, podemos encontrar a quinta do Fidalgo, constituída pelo edifício principal de habitação ao jeito de solar com 3 pisos, pela capela, e pelo antigo celeiro e armazém. Este celeiro e armazém encontram-se bastante arruinados e constitui, conforme a brochura de João Ludgero Marques Gonçalves editado pela Câmara Municipal do Cadaval, o edifício da vila com a datação conhecida mais antiga. Frente à quinta do Fidalgo existe a quinta da Vila, de cujo solar já não restam vestígios mas que ainda existia no final do século XX. Desta quinta fazem parte dois armazéns antigos, para além de outra casa de habitação.

Na mesma rua existe ainda um antigo armazém devoluto, que chegou a servir de teatro da vila, e que segundo a tradição seria o lugar onde se pagariam as rendas ao duque de Cadaval.

Na mesma rua, urge requalificar o largo da Cadeia situado entre os dois edifícios municipais já referidos, o largo Júlio Manuel Pereira da Silva, situado em frente e que dá acesso à quinta do Fidalgo, e o largo de S. João frente ao armazém da quinta do Fidalgo referenciado como o mais antigo da vila. Toda a rua necessita, para além dos edifícios nela existentes, de requalificação urgente.

Junto ao cruzamento da rua do Olival da Fonte com a rua João Santa Bárbara, fronteira com subzona Central 2, encontramos um conjunto de uso público constituído pelo tanque de lavar e outro tanque abastecido por uma mina na encosta arborizada que suporta os edifícios com

frente para a rua Padre José Ribeiro Duarte que, por sua vez, se situa no sopé da colina da Igreja Matriz.

Nesta zona, para além dos edifícios já referidos e dos edifícios constituídos em banda, podem-se encontrar ainda algumas casas de grande dimensão com traseiras dando para quintais e jardins cercados que constituem uma mancha verde privada significativa, tendo em conta a área da zona onde se integram.

De particular interesse para constituir um circuito pedonal referimos a travessa das Carvalhas que se inicia no largo de S. João e que serve de miradouro sobre a vertente e vale da ribeira a nascente. O abandono a que se encontra votada proporciona que o espaço da mesma seja apropriado pelos vizinhos.

Na zona, para além da Igreja, existe o centro de Saúde, lar de 3ª idade, junta de freguesia, comércio, restauração, e serviços vários.

Subzona Central 1

Situa-se a sul da zona mais antiga e constitui a primeira expansão da vila para além dos limites da zona antiga definidos pela EN 115. A área proposta inclui esta sub zona do PU na sua quase totalidade, ficando de fora a área para além da avenida Francisco de Sá Carneiro que serve de fronteira sul à ARU proposta. A zona é marcada pela avenida dos Bombeiros onde se situa o quartel da corporação de Bombeiros. O edifício mais antigo deste quartel constitui hoje um auditório recuperado do antigo cinema e é o principal auditório para eventos culturais e artísticos. Trata-se de um edifício que apesar de construído no período do Estado Novo apresenta ainda as características do estilo Arte Nova.

O início da rua, a que chamaram indevidamente avenida, é marcado por um conjunto de edifícios ao estilo arte nova e arte deco que, de uma forma um pouco ingénuas, parecem querer vincar a ascensão social dos seus proprietários e a pretensão de mostrar uma vila mais ligada aos serviços e comércio e menos ao mundo rural. Este edificado encontra-se em mau estado de conservação e não há reconhecimento, quer da população, quer das entidades responsáveis, do seu valor na história do urbanismo da vila, situação que urge contrariar.

Para além dos bombeiros, situam-se nesta zona o quartel da GNR e a Casa do Povo que integra um pavilhão dedicado aos desportos de sala. É uma zona de habitação coletiva, de comércio, de serviços e de restauração.

Subzona mista tradicional 1

A área proposta integra a totalidade desta zona. Na zona fronteira à rua 13 de janeiro, que pertence à estrada nacional, o seu edificado encontra-se com algumas carências e sem grande coesão, misturando habitação individual com habitação coletiva. Encontra-se aqui algum comércio e restauração. A acessibilidade pedonal do local é muito deficiente. Esta situação contrasta com a zona situada nas traseiras desta e que constitui a frente da rua das Castanholas, zona que pertence já a uma expansão mais recente.

Subzona mista tradicional 3

Esta subzona fica completamente integrada na ARU. Situa-se na fronteira sul e nascente da mesma e forma com o largo da Adega junto à Estrada Nacional, a entrada da zona antiga e tradicional da Vila. É uma área composta pelo edifício central de grande volumetria, já com alguns problemas de conservação e manutenção. Para além de alguns edifícios de armazém e de habitação, a área é marcada pela instalação dos depósitos de vinho de grandes dimensões e em forma de calote esférica.

Subzona central 2

No cruzamento da rua do Olival da Fonte com a rua João Santa Bárbara, encontramos um conjunto de uso público constituído pela antiga fonte abastecida por uma mina na encosta onde se situa a escola secundária e preparatória. Junto a este conjunto encontram-se as antigas oficinas municipais, conjunto industrial de interessantes características construtivas e arquitetónicas e que deverá sofrer obras de requalificação e alteração de uso.

Subzona central 3

Desta subzona integraram-se as frentes para a rua do Rossio e para a rua D. Fernando (EN 115). É uma zona de habitação de 1 a 2 pisos, coletiva e individual, com algum comércio e restauração. Existe um jardim público e o edifício da antiga escola primária que sendo municipal está entregue à Leader Oeste que o utiliza para algumas atividades, nomeadamente na área da formação profissional, da ação social e do apoio ao desenvolvimento.

Subzona verde de proteção CNvp

Esta subzona é integrada, quase na sua totalidade, na ARU proposta e constitui o seu remate sul/poente. Trata-se de um espaço verde de utilização coletiva situado numa colina arborizada e onde se situa no topo um reservatório de água. É espaço de convívio e lazer e zona de piqueniques. Constitui também um miradouro sobre a vila.

Zona de equipamentos: atividades de lazer 2, verde de lazer e verde de proteção.

Estas subzonas foram quase integralmente integradas, ficando de fora parte da zona de atividade de lazer 2. É o remate poente da ARU proposta e constitui o parque urbano da vila, com zonas verdes e de proteção da ribeira a nascente. Dentro da zona encontra-se ainda a biblioteca e museu municipais, o bairro social da Misericórdia, a escola básica, uma zona museológica constituída por um antigo moinho de vento com estrutura e pás da hélice em ferro, e barracões agrícolas cuja utilização se pretende requalificar.

c. Faseamento e Programação

Esta proposta de ARU não é elaborada simultaneamente com a ORU que define a sua operacionalidade, razão porque pode ser de imediato submetida à Câmara Municipal que proporá a sua aprovação à Assembleia Municipal cuja reunião mais próxima será a 17 de junho de 2016.

O ato de aprovação da ARU será remetido para o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e publicado em Diário da República e na página eletrónica do Município.

Esta ARU caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação, (nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Benefícios fiscais, associados a impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

6.1. IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Benefícios	Local	Destinatários	Procedimentos obrigatórios	Requisitos	Reembolso
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável	Artigo 116.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro	Todos	Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação de imóvel. - Requerimento ao serviço de finanças.		
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respetivas obras.	Artigo 45.º, n.º 2 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos			
São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.	Cf. Art.º 71.º n.º 8, 19, 20, 23 da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro, sob o epígrafe "Incentivos á Reabilitação Urbana"	Todos	Depende da deliberação da Assembleia Municipal; Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020, comprovadas pela C.M.Cadaval.	Pelo menos 1 dos seguintes: Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de utilização faseada das rendas nos termos do artigo 27.º do NRAU, e ou Sejam prédios urbanos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.	Requerimento á CMC após a conclusão das obras, para reconhecimento da situação do prédio e emissão de certificação; A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento; O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.

6.2. IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

Benefícios	Local	Destinatários	Requisitos	Reembolso
Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.	Artigo n.º 13, alínea n) do estatuto dos benefícios fiscais	Os especificados	Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação do imóvel. Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento; O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.
Ficam isentos de IMI, os prédios de Reabilitação Urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, ou admissão de comunicação prévia.	Artigo.º 45 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos independentemente de localização.	Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento; O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.