



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
DO MUNICÍPIO DE SANTA COMBA DÃO (PERU)

APROVAÇÃO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO

MUNICÍPIO DE SANTA COMBA DÃO

AGOSTO DE 2019

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Município de Santa Comba Dão

Este documento corresponde ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Município de Santa Comba Dão, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de forma a que seja aprovada através de instrumento próprio.

Agosto de 2019

Fotografia da capa: A
Terceira Dimensão
<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	11
2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO	12
3. ARU DE SANTA COMBA DÃO	14
3.1. Apresentação da ARU.....	14
3.2. Síntese da caracterização da ARU	16
3.2.1. Síntese da caracterização socioeconómica da ARU	16
3.2.2. Síntese da caracterização urbanística da ARU	18
4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO	32
4.1. Análise SWOT.....	32
4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso	33
4.2.1. Combate ao envelhecimento e à perda de população residente	34
4.2.2. O reforço da presença de equipamentos de uso coletivo e a atração de novas funções de escala local.....	34
4.2.3. A promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho.....	34
4.2.4. A inversão dos fenómenos de degradação urbana e a persistência de edificado menos qualificado	35
4.2.5. Aproveitamento da Albufeira da Aguieira para fins turísticos	35
4.2.6. O reforço da visibilidade e potencial turístico.....	35
5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	36
5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana	36
5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	36
5.3. Modelo de gestão e de execução	37
5.3.1. Princípios de gestão	37
5.3.2. Níveis de Gestão	38
5.3.3. Gabinete Técnico	39
5.4. Opções estratégicas	39
5.4.1. Visão	40
5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU.....	41
5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana	46
5.6. Objetivos da Delimitação de Unidades de Intervenção (UI)	47
5.6.1. Reabilitação do edificado degradado	49
5.6.2. Ações estruturantes.....	50
5.6.3. Delimitação das Unidades de Intervenção da ORU de Santa Comba Dão	52

5.6.3.1. Unidade de Intervenção UI.01 – Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano	52
5.6.3.2. Unidade de Intervenção UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos	54
5.6.3.3. Unidade de Intervenção UI.03 – Requalificação do Mercado Municipal	57
5.6.3.4. Unidade de Intervenção UI.04 – Requalificação do Largo do Rossio	60
5.6.3.5. Unidade de Intervenção UI.05 – Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)	63
5.6.3.6. Unidade de Intervenção UI.06 – Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas	66
5.6.3.7. Unidade de Intervenção UI.07 – Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro	69
5.6.3.8. Unidade de Intervenção UI.08 – Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”	72
5.6.3.9. Unidade de Intervenção UI.09 – Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro).....	75
5.6.3.10. Unidade de Intervenção UI.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3	78
5.6.3.11. Unidade de Intervenção UI.11 – Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro	80
5.6.3.12. Unidade de Intervenção UI.12 – Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento	83
5.6.3.13. Unidade de Intervenção UI.13 – Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho.....	86
5.6.3.14. Unidade de Intervenção UI.14 – Requalificação do Edifício do Ex-GAT	89
5.6.3.15. Unidade de Intervenção UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais.....	92
5.6.3.16. Unidade de Intervenção UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente	95
5.6.3.17. Unidade de Intervenção UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque	98
5.6.3.18. Unidade de Intervenção UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão.	101
5.6.3.19. Unidade de Intervenção UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional	103
5.6.3.20. Unidade de Intervenção UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal.....	105
5.6.3.21. Unidade de Intervenção UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin.....	108
5.6.3.22. Unidade de Intervenção UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal	111
5.6.3.23. Unidade de Intervenção UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão	114
5.6.3.24. Unidade de Intervenção UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia.....	117

5.6.3.25. Unidade de Intervenção UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL	120
5.6.3.26. Unidade de Intervenção UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente	123
5.6.3.27. Unidade de Intervenção UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense	126
5.7. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	129
5.7.1. Estimativa de Investimento	129
5.7.2. Calendarização	130
5.7.3. Financiamento	132
6. APOIOS E INCENTIVOS	134
6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEL	134
6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU	134
6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)	135
6.3.1. 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	135
6.3.2. Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível	136
6.3.3. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível	137
6.3.4. Programa Casa Eficiente 2020	137
6.3.5. Programa “Porta Jovem 65”	138
6.3.6. Programa de Arrendamento Acessível (PAA)	138
6.3.7. Arrendamento Apoiado	139
6.3.8. Porta de Entrada	139
6.3.9. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	139
6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana	140
6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais	141
6.6. Instrumentos de Incentivo Financeiro	143
6.7. Outros apoios e incentivos	143
6.8. Condições de acesso aos benefícios fiscais	144
7. CONCLUSÃO	145

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento regional de Santa Comba Dão	13
Figura 2. População empregada da ARU por setor de atividade (INE 2011)	17
Figura 3. Nível de escolaridade da população da ARU (INE 2011)	17
Figura 4. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU (INE 2011)	18
Figura 5. Tipologia de usos de Edifícios (INE 2011)	24
Figura 6. Usos do edificado	24
Figura 7. Época de construção (INE 2011)	25
Figura 8. Época de construção do edificado (INE 2011)	25
Figura 9. Estado de conservação do edificado construído (INE 2011)	26
Figura 10. Necessidades de intervenção nos edifícios (INE 2011)	26
Figura 11. Estado de conservação do edificado construído até 1980 (INE 2011)	27
Figura 12. Estado de conservação de edifícios construídos até 1980 (INE 2011)	27
Figura 13. Tipo de ocupação dos alojamentos (INE 2011)	29
Figura 14. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (INE 2011)	29
Figura 15. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão	39
Figura 16. Níveis de definição estratégica	40
Figura 17. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Santa Comba Dão	49
Figura 18. Ação U1.01 - Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano	52
Figura 19. Unidade de Intervenção U1.02 - Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos	54
Figura 20. Unidade de Intervenção UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal	57
Figura 21. Unidade de Intervenção UI.04 - Requalificação do Largo do Rossio	60
Figura 22. Unidade de Intervenção UI.05 - Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)	63
Figura 23. Unidade de Intervenção UI.06 - Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas	66
Figura 24. Unidade de Intervenção UI.07 - Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro	69
Figura 25. Unidade de Intervenção UI.08 - Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”	72
Figura 26. Unidade de Intervenção UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)	75
Figura 27. Unidade de Intervenção A1.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3	78
Figura 28. Unidade de Intervenção UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro	80
Figura 29. Unidade de Intervenção UI.12 - Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento	83
Figura 30. Unidade de Intervenção UI.13 - Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho	86
Figura 31. Unidade de Intervenção UI.14 - Requalificação do Edifício do Ex-GAT	89
Figura 32. Unidade de Intervenção UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais	92
Figura 33. Unidade de Intervenção UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente	95

Figura 34. Unidade de Intervenção UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque	98
Figura 35. Unidade de Intervenção UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão.....	101
Figura 36. Unidade de Intervenção UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional	103
Figura 37. Unidade de Intervenção UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal.....	105
Figura 38. Unidade de Intervenção UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin	108
Figura 39. Unidade de Intervenção UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal	111
Figura 40. Unidade de Intervenção UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão.....	114
Figura 41. Unidade de Intervenção UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia	117
Figura 42. Unidade de Intervenção UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL	120
Figura 43. Unidade de Intervenção UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente.....	123
Figura 44. Unidade de Intervenção UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense	126
Figura 45. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro	145

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Área ocupada pelas freguesias	12
Tabela 2. Principais equipamentos localizados na ARU	19
Tabela 3. Elementos patrimoniais relevantes na ARU de Santa Comba Dão.....	19
Tabela 4. Objetivos estratégicos	42
Tabela 5. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Santa Comba Dão.....	47
Tabela 6. Tabela de caracterização da UI.01 - Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano	53
Tabela 7. Descrição do investimento público – UI.01	53
Tabela 8. Investimentos privados – UI.01	54
Tabela 9. Síntese de investimentos - UI 01	54
Tabela 10. Tabela de caracterização da UI 02 - Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos	55
Tabela 11. Descrição do investimento público – UI 02	56
Tabela 12. Investimentos privados - UI.02.....	56
Tabela 13. Síntese de investimentos – UI.02.....	56
Tabela 14. Tabela de caracterização da UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal	58
Tabela 15. Descrição do investimento público – UI.03	58
Tabela 16. Síntese de investimentos – UI.03.....	59
Tabela 17. Tabela de caracterização da UI.04 - Requalificação do Largo do Rossio	61
Tabela 18. Descrição do investimento público – UI.04	61
Tabela 19. Investimentos privados – UI.04	62

Tabela 20. Síntese de investimentos – UI.04.....	62
Tabela 21. Tabela de caracterização da UI.05 - Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)	64
Tabela 22. Descrição do investimento público – UI.05	65
Tabela 23. Síntese de investimentos – UI.05.....	65
Tabela 24. Tabela de caracterização da UI.06 - Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas	67
Tabela 25. Descrição do investimento público – UI.06	67
Tabela 26. Investimentos privados – UI.06	68
Tabela 27. Síntese de investimentos – UI.06.....	68
Tabela 28. Tabela de caracterização da UI.07 - Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro	70
Tabela 29. Descrição do investimento público – UI.07	70
Tabela 30. Síntese de investimentos – UI.07.....	71
Tabela 31. Tabela de caracterização da UI.08 - Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas	73
Tabela 32. Descrição do investimento público – UI.08	73
Tabela 33. Síntese de investimentos – UI.08.....	74
Tabela 34. Tabela de caracterização da UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro).....	76
Tabela 35. Descrição do investimento público – UI.09	76
Tabela 36. Síntese de investimentos – UI.09.....	77
Tabela 37. Tabela de caracterização da UI.10 - Requalificação da Escola Preparatória EB2/3.....	79
Tabela 38. Descrição do investimento público – UI.10	79
Tabela 39. Síntese de investimentos – UI.10.....	79
Tabela 40. Tabela de caracterização da UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro	81
Tabela 41. Descrição de investimento público UI.11	81
Tabela 42. Investimentos privados – UI.11	82
Tabela 43. Síntese de investimentos – UI.11.....	82
Tabela 44. Tabela de caracterização da UI.12 - Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento	84
Tabela 45. Descrição de investimento público UI.12	84
Tabela 46. Investimentos privados – UI.12	85
Tabela 47. Síntese de investimentos – UI.12.....	85
Tabela 48. Tabela de caracterização da UI.13 - Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho	87
Tabela 49. Descrição de investimento público UI.13	87
Tabela 50. Investimentos privados – UI.13	88
Tabela 51. Síntese de investimentos – UI.13.....	88
Tabela 52. Tabela de caracterização da UI.14 - Requalificação do Edifício do Ex-GAT.....	90
Tabela 53. Descrição de investimento público UI.14	90
Tabela 54. Investimentos privados – UI.14	91
Tabela 55. Síntese de investimentos – UI.14.....	91

Tabela 56. Tabela de caracterização da UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais	93
Tabela 57. Descrição de investimento público UI.15	93
Tabela 58. Investimentos privados – UI.15	93
Tabela 59. Síntese de investimentos – UI.15.....	94
Tabela 60. Tabela de caracterização da UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolverte	96
Tabela 61. Descrição de investimento público UI.16	96
Tabela 62. Investimentos privados – UI.16.....	97
Tabela 63. Síntese de investimentos – UI.16.....	97
Tabela 64. Tabela de caracterização da UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque.....	99
Tabela 65. Descrição de investimento público UI.17	99
Tabela 66. Investimentos privados – UI.17	99
Tabela 67. Síntese de investimentos – UI.17.....	100
Tabela 68. Tabela de caracterização da UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão.....	102
Tabela 69. Descrição de investimento público UI.18	102
Tabela 70. Síntese de investimentos – UI.18.....	102
Tabela 71. Tabela de caracterização da UI.19 – Requalificação do Espaço Envolverte e acessos à Ex-Escola Profissional.....	104
Tabela 72. Descrição de investimento público UI.19	104
Tabela 73. Síntese de investimentos – UI.19.....	104
Tabela 74. Tabela de caracterização da UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal.....	106
Tabela 75. Descrição de investimento público UI.20	106
Tabela 76. Investimentos privados – UI.20	107
Tabela 77. Síntese de investimentos – UI.20.....	107
Tabela 78. Tabela de caracterização da UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin	109
Tabela 79. Descrição de investimento público UI.21	109
Tabela 80. Investimentos privados – UI.21	110
Tabela 81. Síntese de investimentos – UI.21.....	110
Tabela 82. Tabela de caracterização da UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal	112
Tabela 83. Descrição de investimento público UI.22	112
Tabela 84. Síntese de investimentos – UI.22.....	113
Tabela 85. Tabela de caracterização da UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão.....	115
Tabela 86. Descrição de investimento privado UI.23	116
Tabela 87. Investimentos privados – UI.23.....	116
Tabela 88. Síntese de investimentos – UI.23.....	116
Tabela 89. Tabela de caracterização da UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia	118
Tabela 90. Descrição de investimento privado UI.24.....	118
Tabela 91. Investimentos privados – UI.24	119

Tabela 92. Síntese de investimentos – UI.24.....	119
Tabela 93. Tabela de caracterização da UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL.....	121
Tabela 94. Descrição de investimento privado UI.25.....	121
Tabela 95. Investimentos privados – UI.25.....	122
Tabela 96. Síntese de investimentos – UI.25.....	122
Tabela 97. Tabela de caracterização da UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente	124
Tabela 98. Descrição de investimento privado UI.26.....	124
Tabela 99. Investimentos privados – UI.26.....	124
Tabela 100. Síntese de investimentos – UI.26.....	125
Tabela 101. Tabela de caracterização da UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense	127
Tabela 102. Descrição de investimento privado UI.27	127
Tabela 103. Investimentos privados – UI.27	128
Tabela 104. Síntese de investimentos – UI.27.....	128
Tabela 105. Investimento público previsto para a ORU da Santa Comba Dão.....	130
Tabela 106. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados	130
Tabela 107. Investimento total estimado para a ARU da Santa Comba Dão.....	130
Tabela 108. Cronograma de execução de investimentos públicos – Santa Comba Dão.....	132

1. INTRODUÇÃO

Por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de setembro de 2016, o Município de Santa Comba Dão aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Município de Santa Comba Dão, publicada no Diário da República, 2.ª série n.º 205 de 25 de outubro de 2016, sob o Aviso n.º 13133/2016.

A delimitação da ARU de Santa Comba Dão foi seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), um “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana” (RJRU, Art.8.º).

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma ORU Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público que se pretende que simultaneamente articule e alavanque o investimento privado associado.

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, sendo deste modo, a ORU, efetuada através de instrumento próprio, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Com a definição da estratégia de reabilitação, para esta área delimitada, pretende-se dotar o Município de Santa Comba Dão de um instrumento de natureza estratégica e operacional, que permita promover as condições urbanísticas e ambientais necessárias ao reforço de um território capaz de criar, atrair e aproveitar oportunidades políticas, económicas e territoriais que tenham impacto positivo no tecido económico, social e urbano, tendo em vista a sua afirmação e coesão territorial.

Importa ter presente que a estratégia de intervenção do Município decorre tem em conta os seguintes planos em vigor:

- Plano Diretor Municipal (PDM)
- Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira
- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Comba Dão/Catraia
- Plano de Pormenor da Senhora da Ribeira

E os seguintes planos em fase de elaboração:

- Plano de Urbanização de Santa Comba Dão
- Plano de Pormenor do Granjal
- Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)
- Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Santa Comba Dão - Catraia

A conceção do PERU alicerçou-se ainda nas diretrizes da Visão Municipal para a reabilitação urbana dando continuidade ao processo de planeamento municipal e visão dos diversos executivos, que nas últimas décadas têm reconhecido a importância da regeneração urbana para a melhoria da imagem e identidade do Município de Santa Comba Dão.

2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCELHO

Situado no coração de Portugal, o concelho de Santa Comba Dão possui uma área aproximada de 111,95 km². Localiza-se na região Centro do Continente Português, na NUT II – Centro e NUT III – Dão Lafões e integra administrativamente o distrito de Viseu. O concelho tem cerca de 11597 habitantes (INE 2011). É limitado a norte pelo município de Tondela, a leste por Carregal do Sal, a sudeste por Tábua, a sul por Penacova e a oeste por Mortágua. Possui um dos mais altos índices de densidade populacional da Região Dão – Lafões, distribuídos por seis freguesias, separadas pelo rio Dão, deixando três na margem norte – União de Freguesias de Treixedo e Nagosela, União de Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro, e São Joaninho, e três na margem sul – União de Freguesias de Óvoa e Vimieiro, Pinheiro de Ázere e São João de Areias.

Freguesia	Área (km ²)	Área (%)
Pinheiro de Ázere	11,89	10,62
União das freguesias de Óvoa e Vimieiro	22,47	20,07
São João de Areias	21,51	19,21
União das freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro	26,74	23,88
São Joaninho	9,72	8,69
União das freguesias de Treixedo e Nagozela	19,62	17,53
Concelho de Santa Comba Dão	111,95	100,00

Tabela 1. Área ocupada pelas freguesias

Pelos dados apresentados, a freguesia de maior superfície é a União das Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro com 26,74 km², seguindo-se a União das Freguesias de Óvoa e Vimieiro com 22,47 km². As freguesias de menor área são as de São Joaninho com 9,72 km² e Pinheiro de Ázere com 11,89 km².

Do ponto de vista socioeconómico, verifica-se que o Nível de Poder de Compra no Município de Santa Comba Dão, apesar de se ter vindo a aproximar da média nacional, ainda se encontra muito abaixo do verificado na Região Centro e mesmo na sub-região Dão-Lafões.

A nível municipal os setores de atividade mais relevantes são, por ordem decrescente, as indústrias transformadoras (20,4%), o comércio por grosso e a retalho (14,8%), a construção (13,9%) o setor da educação (8,7%), atividades de saúde humana e apoio social (8,4%), a administração pública (8,1%) e ainda a agricultura (7,3%). De notar que o setor agrícola tem ainda um peso relativo muito significativo com a população empregada, principalmente na em Treixedo (20,3%).

Na freguesia de Santa Comba Dão, por ser sede de concelho, destaca-se a administração pública, a educação e as atividades de saúde humana e apoio social.

Na freguesia de Treixedo destacam-se as Indústrias Transformadoras e a construção.

Relativamente aos setores de atividade, mais significativos na freguesia do Vimieiro, assume especial destaque as indústrias transformadoras e o comércio por grosso ou a retalho.

Ao nível da taxa de desemprego, verifica-se que o município apresenta uma taxa superior (12%) ao verificado quer na Região Centro, quer a nível da Sub-Região.

Nas últimas décadas, verificou-se um crescimento urbano do município, existindo um aumento do parque edificado entre 2001 e 2011 (taxa de crescimento de 8%), importando ter em conta que, à semelhança do território nacional, a partir daí, se observou uma desaceleração do ritmo da construção, sobretudo devido à crise económica e imobiliária.

O Município fica situado na plataforma inferior da Beira Alta, entre os rios Mondego e Criz, atravessado no coração pelo rio Dão, e unidos pela Barragem da Aguieira. O concelho pertence à Região Centro, fazendo parte da Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões, à qual pertencem também os Municípios de Carregal do Sal, Nelas, Mangualde, Penalva do Castelo, Sátão, Aguiar da Beira, Vila Nova de Paiva, Castro Daire, São Pedro do Sul, Oliveira de Frades, Vouzela, Tondela e Viseu.

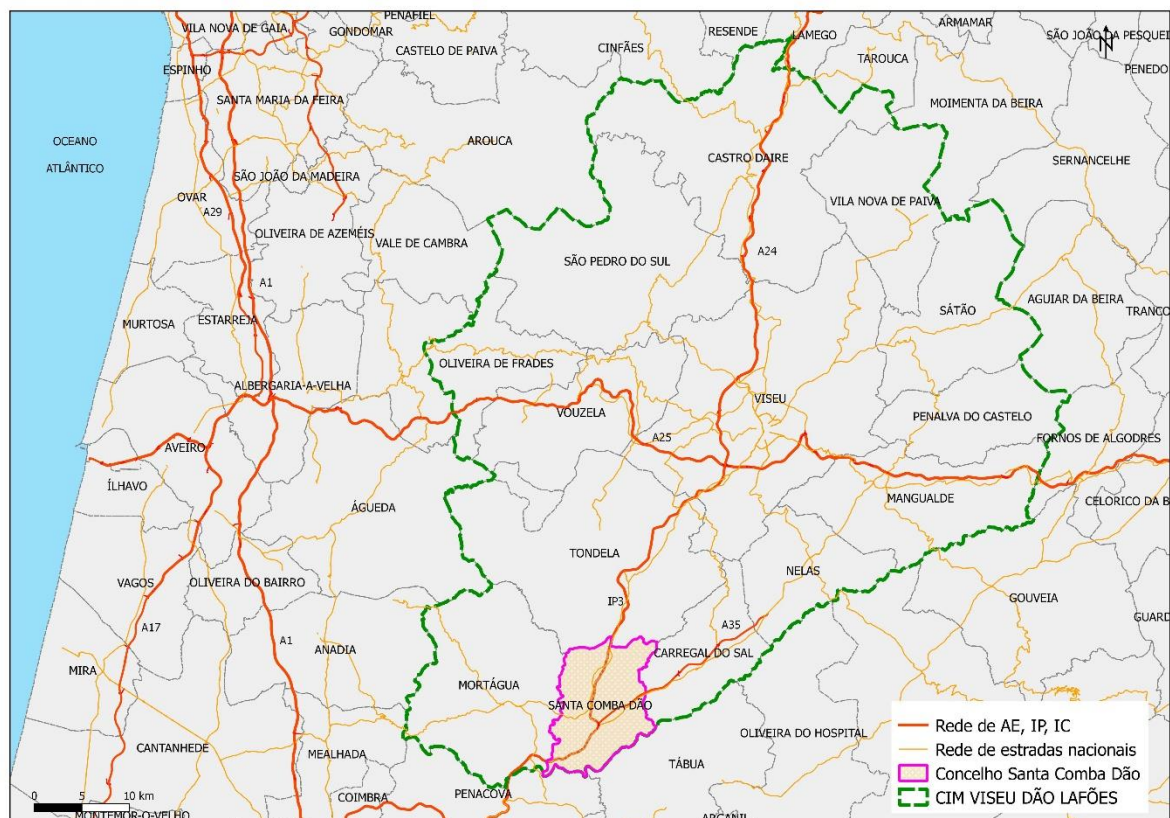


Figura 1. Enquadramento regional de Santa Comba Dão

Santa Comba Dão é o oitavo concelho mais populoso desta CIM, superando os Municípios de Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, Vila Nova de Paiva, e Vouzela, constituindo, apesar da sua média dimensão, um importante polo de atração.

Santa Comba Dão apresenta uma posição privilegiada na sub-região, pelas boas acessibilidades ferroviárias e rodoviárias existentes, onde se destacam a linha da Beira Alta, IP3, IC12, EN234 e estradas de ligação municipais sendo os eixos rodoviários com maior relevância turística e que contribuem para fortalecer o papel de Santa Comba Dão na envolvente sub-regional.

O facto de se localizar no extremo sul da Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões, torna o Município de Santa Comba Dão um importante elo de ligação com a Comunidade Intermunicipal Região de Coimbra, pelo facto de fazer fronteira com 3 municípios pertencentes a esta CIM (Mortágua, Tábua e Penacova).

Assim, o seu posicionamento e acessibilidades permitem-lhe ainda assumir um papel de destaque na ligação com os municípios da envolvente.

3. ARU DE SANTA COMBA DÃO

Com uma área de cerca de 200,85 hectares a ARU de Santa Comba Dão engloba grande parte do centro da Santa Comba Dão, União das freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro, União das freguesias de Treixedo e Nagozela, União das freguesias de Óvoa e Vimieiro, que contempla as áreas mais dinâmicas do concelho e alguns dos seus elementos patrimoniais mais relevantes. Na ARU residem aproximadamente 2017 habitantes, correspondes a 17,4% da população residente no concelho, demonstrando uma elevada concentração dentro do perímetro urbano, a que corresponde uma densidade populacional superior a 1004,2 habitantes/km².

3.1. Apresentação da ARU

A povoação que esteve na origem de Santa Comba Dão remontará ao período dos visigodos que terão fundado o povoado. Inicialmente teve o nome de Santa Columba, topónimo que terá continuado no domínio árabe e só mais tarde, com a cristianização, passaria para Santa Comba. Os primeiros documentos que referem o povoado datam de 974 e 975, sendo duas cartas de doação. A primeira tem como doador Oveco Garcia e a segunda Nunio Gonçalves, fazendo ambos uma vasta doação ao Mosteiro de Lorvão. Após a reconquista, Santa Comba, pertenceu aos domínios do Mosteiro de Lorvão. Em 1102 o abade D. Eusébio deu o primeiro foral a Santa Comba Dão procurando atrair moradores, uma vez que esta zona fora bastante devastada durante a reconquista. A partir de 1192 procede-se ao repovoamento e reconstrução do concelho, muito devastado durante a Reconquista. Em 1202 D. Sancho I elevou o povoado a vila e a cabeça de condado, cujo titular foi o bispado de Coimbra, tendo permanecido até 1472. O

Rei D. Manuel concede foral a Santa Comba Dão a 12 de setembro de 1514. Da mesma época são também os forais de São João de Areias, Pinheiro de Ázere, Óvoa e Couto do Mosteiro.

Em 1836 foram extintos os concelhos de Óvoa, Couto do Mosteiro e Pinheiro de Ázere e integrados como freguesias no concelho de Santa Comba Dão.

O telégrafo foi inaugurado em 1876 e em 1890 foi inaugurado o ramal de Santa Comba Dão, integrado na via férrea da Beira Alta. Mais tarde, o concelho foi servido pela estrada de 1ª classe Chaves-Faro e pela de 2ª classe Mira-Mangualde-Guarda. Em meados do sec. XIX, foram construídas estradas que passavam por Santa Comba Dão em direção a Viseu e Guarda, provocando grande trânsito e animação económica.

A feira semanal surgiu em finais do sec. XIX e contribuiu também para o desenvolvimento económico, tal como o surgimento da estação de comboios provocou uma assinalável atividade comercial e industrial.

Destaca-se do património histórico-cultural o aglomerado típico, que se desenvolve pelas duas colinas divididas pela ribeira das Hortas, cuja nascente fica no lugar da Fonte do Salgueiro, e que divide a cidade ao meio. O papel dos elementos de carácter patrimonial na promoção dos territórios é hoje considerado fator chave no desenvolvimento de novas frentes de atividades económicas, na atração de públicos a territórios e lugares que têm permanecido numa certa penumbra e afastamento do turismo cultural.

No Largo Dr. Alves de Mateus, ficam duas moradias solarengas de feição antiga, fidalga e portuguesa. Uma, do Sec. XVII – Casa dos Arcos – edifício maneirista, de grande porte é o antigo solar dos barões de Santa Comba, onde funciona a atual Biblioteca e o Balcão Único. Do lado oposto, mais modesta, de 1571 e reedificada no Sec. XVIII, de características arquitetónicas do Renascimento, foi nesta casa que funcionou a primeira sede da Misericórdia, entre 1571 e 1755.

Destaca-se ainda a Igreja da Misericórdia, fundada em 1737 e a Igreja Matriz, templo setecentista, barroca, localizada onde já existia um templo antigo, talvez anterior às cartas de doação, contém também um valioso espólio documental.

No Largo do Município, rodeado pelo bairro d'Os Aldrogãos – o mais vetusto da povoação. Aqui pode encontrar-se o pontão medieval, reconstruído em 1735 e o chafariz inaugurado em 1928. No mesmo largo pode encontrar-se o edifício dos Paços do Concelho, cuja construção foi terminada em 1876. Em frente a este edifício ergue-se o Pelourinho, símbolo do poder concelhio, construído em granito no Sec. XIX.

Outro espaço importante é o Largo do Rossio onde se pode encontrar casas solarengas (Soares de Albergaria, Correia Godinho e Ferreira de Almeida), e casas do povo tipicamente beirãs.

Em Couto do Mosteiro destaca-se o pelourinho manuelino.

Em Óvoa, o pelourinho do Sec. XVII e em Vimieiro, a Escola Cantina Salazar, localidade onde nasceu António de Oliveira Salazar, estadista português.

A ARU delimitada, por abranger também a sede do concelho, apresenta uma oferta de equipamentos e infraestruturas significativa. Para além dos serviços municipais, tem a Repartição das Finanças, Junta de Freguesia de Santa Comba Dão, delegação do Instituto de Segurança Social, Tribunal, Conservatórias dos Registos Predial, Comercial e Predial, Balcão Único, Casa da Cultura, Lar de Idosos, Creche / Jardim de Infância e Unidade de Cuidados Continuados da Santa Casa da Misericórdia, Biblioteca Municipal, Campo de Ténis, Piscinas Municipais, Antigas Escolas Básicas de 1º Ciclo n.º 01 e n.º 02 de Santa Comba Dão, Escola Preparatória – EB2/3, Universidade Sénior, Ex-Escola de Formação Profissional, Conservatório de Música e Artes do Dão, a Unidade GIPS da GNR, o Quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, o Heliporto, a Estação de caminhos de ferro da CP, o Mercado Municipal, o Posto de Turismo, os Correios, o recinto da Feira Municipal, entre outros.

No que se refere a espaços de lazer destaca-se o Parque Infantil do Bairro do Serrado, o Miradouro do Outeirinho e a Ecopista do Dão.

3.2. Síntese da caracterização da ARU

3.2.1. Síntese da caracterização socioeconómica da ARU

Conforme foi referido anteriormente, a ORU do Município de Santa Comba Dão irá focar-se na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Comba Dão, cuja caracterização sociofuncional do espaço a intervir é apresentada de seguida.

Nos 200,85 hectares da ARU de Santa Comba Dão residem aproximadamente 2017 habitantes, correspondes a 17,4% da população residente no concelho, demonstrando uma elevada concentração dentro do perímetro urbano, a que corresponde uma densidade populacional superior a 1004,2 habitantes/km².

Em termos de emprego, o perfil de atividades é dominado pelo sector terciário, sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação a oferta em torno da valorização dos recursos endógenos, no desenvolvimento de uma oferta turística que promova um maior relacionamento urbano-rural e que se concebam soluções residenciais diferenciadoras.

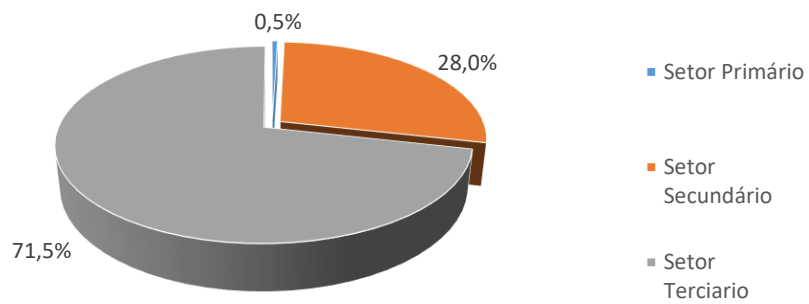


Figura 2. População empregada da ARU por setor de atividade (INE 2011)

No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU do Município de Santa Comba Dão, apresenta uma taxa de analfabetismo de 4,1%. Por outro lado, cerca de 30% dos residentes têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, dos quais 13,5% terminaram o ensino superior.

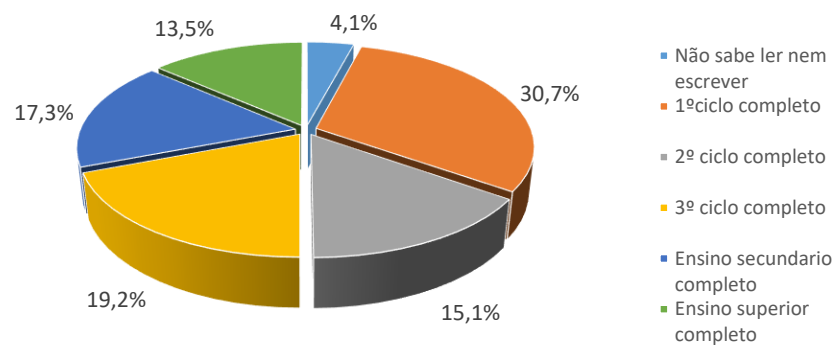


Figura 3. Nível de escolaridade da população da ARU (INE 2011)

A população da área em questão apresenta um índice de envelhecimento inferior ao do concelho e da própria freguesia, (149,3 na ARU e 192,6 no concelho), sendo, nos últimos anos, notória a tendência de envelhecimento da estrutura etária da população residente.

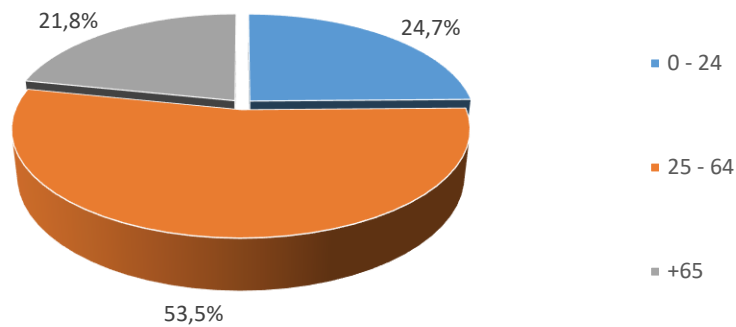


Figura 4. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU (INE 2011)

3.2.2. Síntese da caracterização urbanística da ARU

O concelho de Santa Comba Dão é dotado de boas acessibilidades quer ferroviárias quer rodoviárias, tais como a linha da Beira Alta, IP3, IC12, EN234 e estradas de ligação municipais.

A área concentra diferentes equipamentos estruturantes da cidade, que contribuem para dinamizar algumas atividades e vivências da população, podendo destacar-se os seguintes:

Principais equipamentos localizados na ARU	
<ul style="list-style-type: none"> • Câmara Municipal – Paços do Concelho • Repartição de Finanças • Serviços Técnicos da CM de Santa Comba Dão • Junta de Freguesia da União de Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro • Tribunal Judicial • Balcão Único • Casa da Cultura • Lar da Santa Casa da Misericórdia • ADICES • Biblioteca Municipal Alves Mateus • Creche e Jardim de Infância da Misericórdia de Santa Comba Dão • Escola Cantina Salazar • Memória das Invasões Francesas 	<ul style="list-style-type: none"> • Escola EB 2/3 • Conservatório de Música e Artes de Santa Comba Dão • Parque Infantil do Bairro Alto • Casa Mortuária • Unidade de Cuidados Continuados • GIPS – Grupo de Intervenção de Proteção e Socorro • Bombeiros Voluntários • Heliporto • Estação da CP • Mercado Municipal • Posto de Turismo • Edifício dos CTT e CGD • Recinto da Feira Municipal • Campo de Ténis • Piscinas Municipais

Tabela 2. Principais equipamentos localizados na ARU

Apesar da importância funcional que os equipamentos referidos desempenham no funcionamento do centro do concelho, na maioria dos casos estes não conseguiram desempenhar o papel de organizar e estabilizar o desenho e a forma do espaço urbano, e de contribuir na sua plenitude para o equilíbrio do funcionamento equilibrado da cidade.

É de realçar que a localidade de Santa Comba Dão concentra um conjunto significativo de edifícios e elementos patrimoniais, facto justificável pela génese antiga do aglomerado urbano. Mesmo assim, é possível identificar dentro da ARU valores patrimoniais cuja preservação e dinamização deverá ser considerada no âmbito dos trabalhos em questão:

Elementos patrimoniais relevantes na ARU de Santa Comba Dão	
<ul style="list-style-type: none">• Pelourinho de Santa Comba Dão• Casa dos Arcos, Santa Comba Dão• Casa Paroquial Alves Mateus• Palácio da Justiça	<ul style="list-style-type: none">• Moradias solarengas no Largo da República (Rossio), Santa Comba Dão• Igreja matriz de Santa Comba Dão• Igreja da Misericórdia

Tabela 3. Elementos patrimoniais relevantes na ARU de Santa Comba Dão

Ainda no que concerne ao património construído, distingue-se a o centro histórico, que esteve na génese no núcleo urbano de Santa Comba Dão e onde persistem alguns exemplares de arquitetura tradicional. Destaca-se do património histórico-cultural o aglomerado típico, que se desenvolve pelas duas colinas divididas pela ribeira de das Hortas e que divide a cidade ao meio.

No Largo Dr. Alves Mateus, ficam duas moradias solarengas de feição antiga, fidalga e portuguesa. Uma, do Sec. XVII – Casa dos Arcos – edifício maneirista, de grande porte é o antigo solar dos barões de Santa Comba, onde funciona a atual Biblioteca e o Balcão Único. Do lado oposto, mais modesta, de 1571 e reedificada no Sec. XVIII, de características arquitetónicas do Renascimento, foi nesta casa que funcionou a primeira sede da Misericórdia, entre 1571 e 1755.

Destaca-se ainda a Igreja da Misericórdia, fundada em 1737 e a Igreja Matriz, templo setecentista, barroca, localizada onde já existia um templo antigo, talvez anterior às cartas de doação, contém também um valioso espólio documental.

No Largo do Município, rodeado pelo bairro d’Os Aldrogãos – o mais vetusto da povoação. Aqui pode encontrar-se o pontão medieval, reconstruído em 1735 e o chafariz inaugurado em 1928. No mesmo largo pode encontrar-se o edifício dos Paços do Concelho, cuja construção foi terminada em 1876. Em frente a este edifício ergue-se o Pelourinho, símbolo do poder concelhio, construído em granito no Sec. XIX.

Outro espaço importante é o Largo do Rossio onde se pode encontrar casas solarengas (Soares de Albergaria, Correia Godinho e Ferreira de Almeida), e casas do povo tipicamente beirãs.

Em Vimieiro, destaca-se a Escola Cantina Salazar, localidade onde nasceu António de Oliveira Salazar, estadista português.

A rede de espaços públicos existentes representa um subsistema de utilização coletiva com primazia ao nível das dinâmicas sociais, económicas e institucionais.

Neste conjunto urbano, apesar da existência de intervenções recentes ao nível do espaço público, persistem diversos casos com sinais de degradação e ruína. É importante referir que tendo em conta a centralidade e nobreza de alguns espaços públicos, nomeadamente o Largo Dr. Alves de Mateus, é importante pensar uma intervenção de reordenação e qualificação destas áreas, uma vez que o estacionamento automóvel tem muito peso na qualidade urbana e paisagística.

Os espaços públicos e os edifícios de utilização coletiva marcam a estrutura urbana da cidade de Santa Comba Dão e da área delimitada pela ARU. Assim, este subsistema juntamente com a funcionalidade atribuída ao comércio, aos serviços e a restauração promovem uma serie de percursos, definindo eixos estruturantes para a estratégia de reabilitação urbana. A isto juntam-se os valores patrimoniais classificados que foram sendo objeto de ações de valorização urbanística pela Câmara Municipal de Santa Comba Dão. Em algumas áreas intervencionadas mais recentemente foram valorizadas zonas pedonais, no entanto algumas artérias e espaços públicos ainda precisam de ser requalificados ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano.

Nota-se que, na sua maioria, os percursos pedonais existentes limitam-se a acompanhar os eixos viários, por vezes com falta de condições de conforto e acessibilidade para peões. Deste modo, é possível constatar que não existe uma verdadeira rede pedonal, faltando percursos de ligação entre os principais espaços públicos e equipamentos.

Por conseguinte, importa definir uma **rede pedonal completa**, com os níveis de acessibilidade, conforto e segurança adequados a todos os tipos de peões. Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências ou sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento operações de reabilitação urbana, tais como:

- Em Vimieiro:
 - Ligação da Ecopista do Dão à Estação dos Caminhos de Ferro do Vimieiro;
 - Reabilitação da Antiga Ponte sobre o Rio Dão para circulação pedonal e inclusão de ciclovias;
 - Arranjo urbanístico do espaço envolvente da Memória - Invasões Francesas.
- Em Santa Comba Dão:
 - Prolongamento dos passadiços de madeira existentes a montante da Ribeira das Hortas;

- Parque da Cidade;
- Requalificação da antiga Via Cova;
- Requalificação da Rua Dr. Luis Albano
- Arranjo urbanístico na Av.^a General Humberto Delgado
- Requalificação do Largo do Rossio
- Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque
- Requalificação do morro de Santo Estevão
- Requalificação da Avenida Sá Carneiro
- Requalificação do espaço envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional
- Em Treixedo
 - Requalificação da marginal (Caminho Municipal n.º 1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal

A Ribeira das Hortas que atravessa a cidade a meio, poderá constituir o grande eixo de ligação e agregação da requalificação da área urbana da cidade.

Apesar de alguma valorização do espaço público, não se sente que o processo tenha contagiado a reabilitação do edificado, sendo a delimitação da ARU uma oportunidade para as entidades públicas e privadas integrarem um processo global de reabilitação urbana.

Ao nível dos valores naturais presentes no interior da ARU urbano de Santa Comba Dão, evidencia-se a já referida Ribeira das Hortas.

Note-se que a documentação de suporte à delimitação da ARU deu particular enfoque análise das características sócio-funcionais do território, tendo sido considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Assim, ao nível de **intervensões no edificado** podem, neste caso, ser evidenciados:

- Requalificação e adaptação da Escola cantina Salazar a Centro Interpretativo do Estado Novo (CIEN);
- Requalificação e adaptação da Ex-Fornecedora de Farinhas para valências complementares ao Centro Interpretativo do Estado Novo;
- Requalificação de moinhos, pontões, antiga central elétrica como espaço museológico interpretativo / interativo;
- Requalificação do antigo lagar de azeite, adaptando-o em espaço museológico de Artes e Ofícios, incluindo nora exterior em funcionamento;
- Requalificação da Antiga Escola EB1 n.º 01 e envolvente;
- Requalificação da Capela da Casa dos Arcos e conclusão da refuncionalização do Piso Térreo da Casa dos Arcos em edifício multifuncional;
- Requalificação do Edifício dos Paços do Concelho;

- Requalificação do Edifício do Ex- GAT;
- Requalificação do Mercado Municipal em espaço multifuncional;
- Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento;
- Requalificação da Escola Preparatória EB2/3 no âmbito da Eficiência Energética;
- Requalificação das Piscinas Municipais e espaços envolventes (Eficiência Energética);
- Requalificação do Edifício / sede da Junta de Freguesia de Santa Comba Dão;
- Requalificação das antigas Termas do Granjal e adaptação da antiga Escola EB1 do Granjal em mini balneário termal, com o objectivo de realização de estudo médico-hidrológico, com vista à classificação da água do ponto de vista terapêutico.

Relativamente às intervenções a considerar no **Domínio Privado / Património Privado** que complementam e alavancam as intervenções anteriores:

- Remodelação e ampliação parcial do quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, cujo proponente é a Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, tendo sido apresentada candidatura ao POSEUR, com Concurso Público a decorrer;
- Requalificação do Pólo Ecológico do quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, cujo proponente é a Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão;
- Requalificação do edifício dos Escuteiros e envolvente cujo proponente é o Agrupamento 306 do Corpo Nacional de Escutas;
- Requalificação do Edifício “A. Ferreira”;
- Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior), da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão cujo proponente é a Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão;
- Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão cujo proponente é a Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão;
- Requalificação dos Moinhos da Ribeira das Hortas, cujos proponentes são diversos proprietários;
- Reabilitação de 10 edifícios privados para habitação e comércio, cujos processos de licenciamento de obra estão em curso.

De uma forma abrangente, a ARU integra também as áreas adjacentes a estes pontos que apresentam relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e sócio-económicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se todo o núcleo central da cidade que concentra grande parte da atividade e do dinamismo comercial de Santa Comba Dão. No sentido contrário, evitou-se a integração de áreas descontínuas e

heterogéneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos.

Ao nível do edificado, verifica-se que existem na ARU 899 edifícios, que correspondem a cerca de 14,% do total do concelho. Verifica-se que 58% dos edifícios foram contruídos até 1980. A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfotipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

Estes edifícios correspondem a 1237 alojamentos, cerca de 17,47% do total concelhio.

Existe um panorama diversificado relativamente ao sentido tipológico dos edifícios, com um padrão de considerável heterogeneidade no que respeita a volumetria das construções, pois frequentemente a diferença de volumetria entre edifícios contíguos estabelecem ruturas morfológicas.

Relativamente à tipologia de usos dos edifícios da ARU da localidade de Santa Comba Dão, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (87,5%).

Nas zonas mais centrais e comerciais da ARU, como por exemplo na Av. Dr. Sá Carneiro ou Largo Balcão ou Rua Alexandre Herculano, verifica-se que essa exclusividade é menos relevante, e apesar de existir habitação na maior parte do edifício, geralmente o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços.

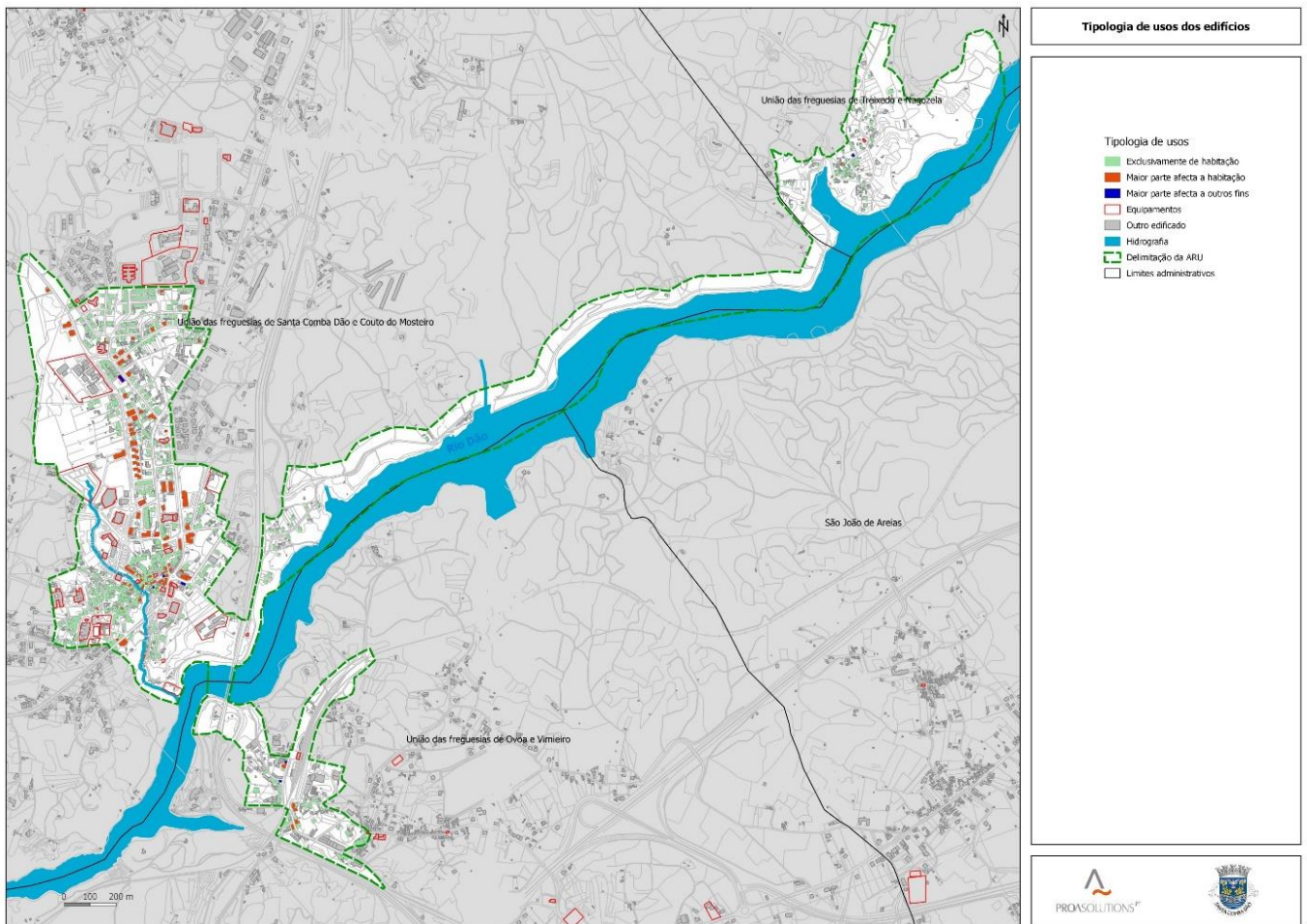


Figura 5. Tipologia de usos de Edifícios (INE 2011)

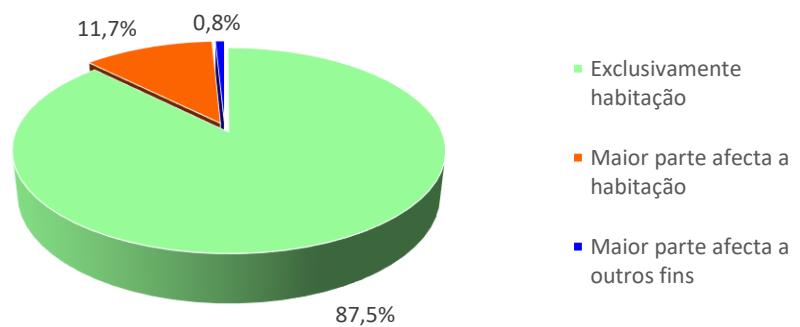


Figura 6. Usos do edificado

É notório que a malha edificada da ARU de Santa Comba Dão é bastante envelhecida, justificando desde logo a elaboração de uma estratégia de consolidação, regeneração e reabilitação deste núcleo habitacional da sede do concelho de Santa Comba Dão.

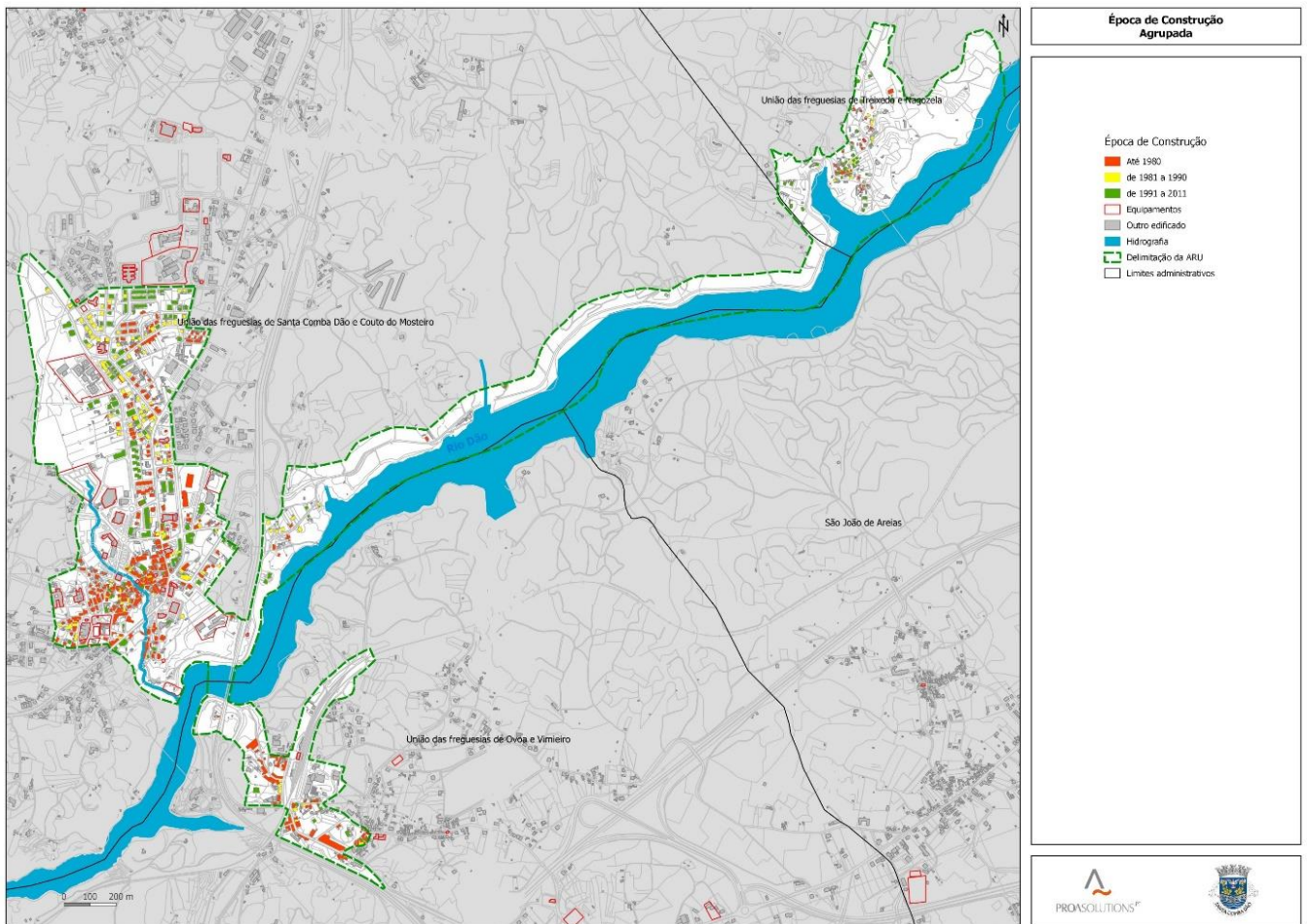


Figura 7. Época de construção (INE 2011)

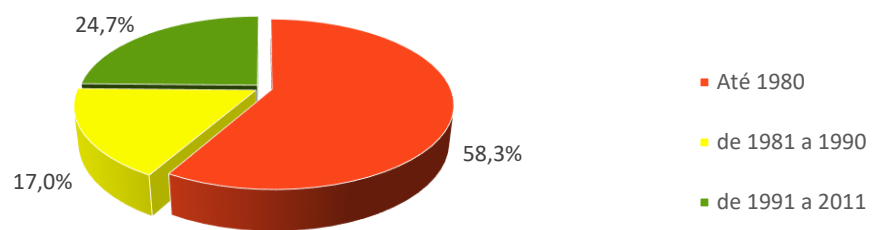


Figura 8. Época de construção do edificado (INE 2011)

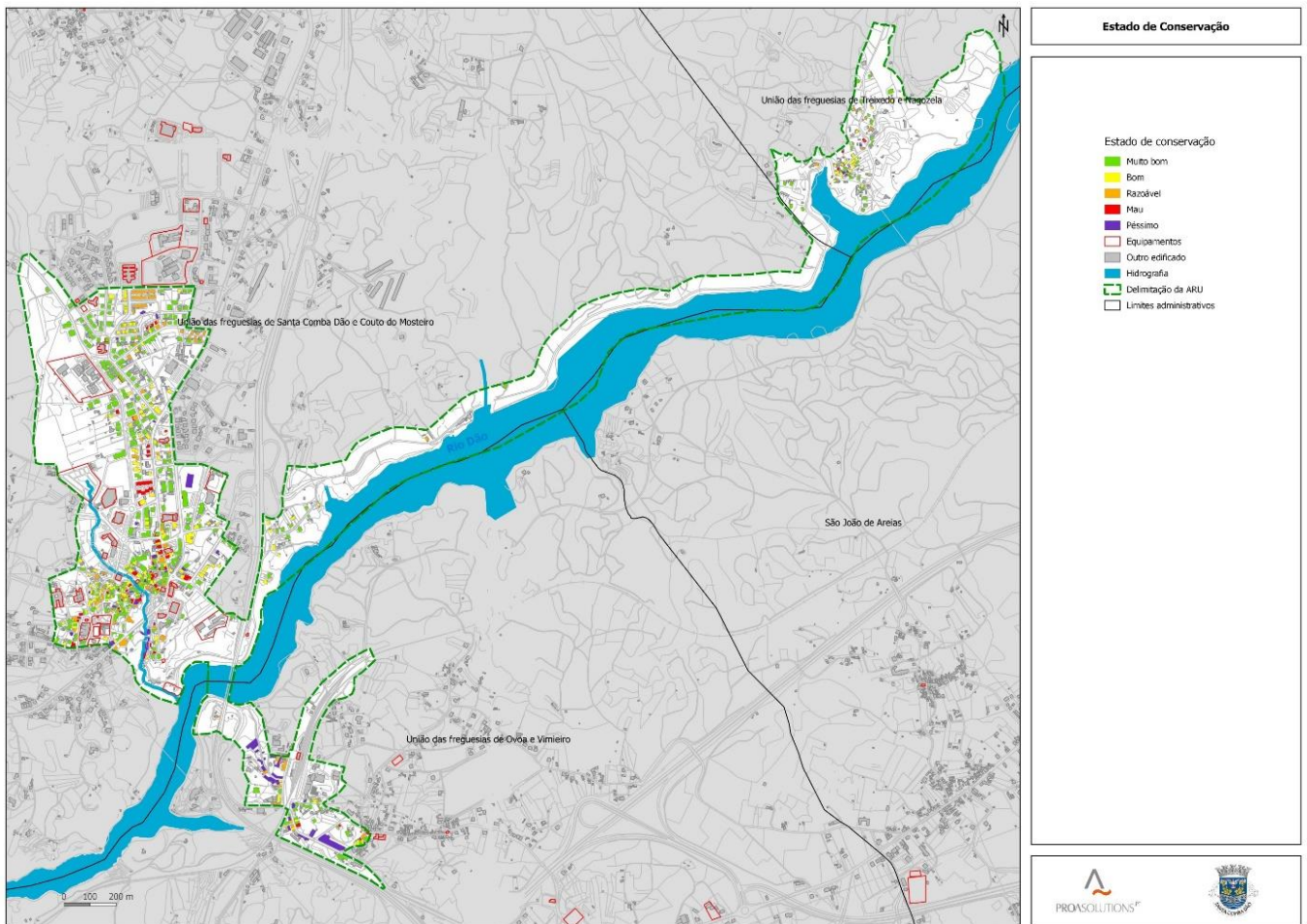


Figura 9. Estado de conservação do edificado construído (INE 2011)

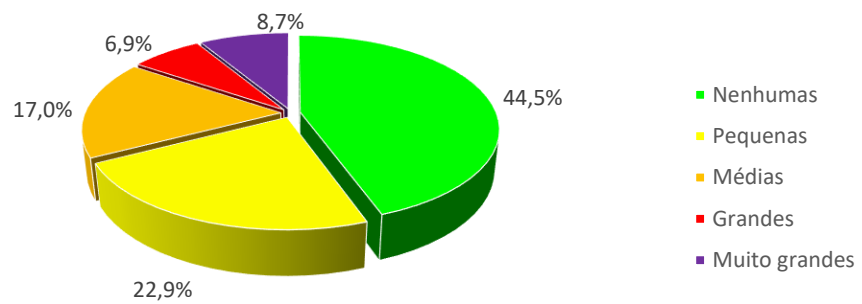


Figura 10. Necessidades de intervenção nos edifícios (INE 2011)

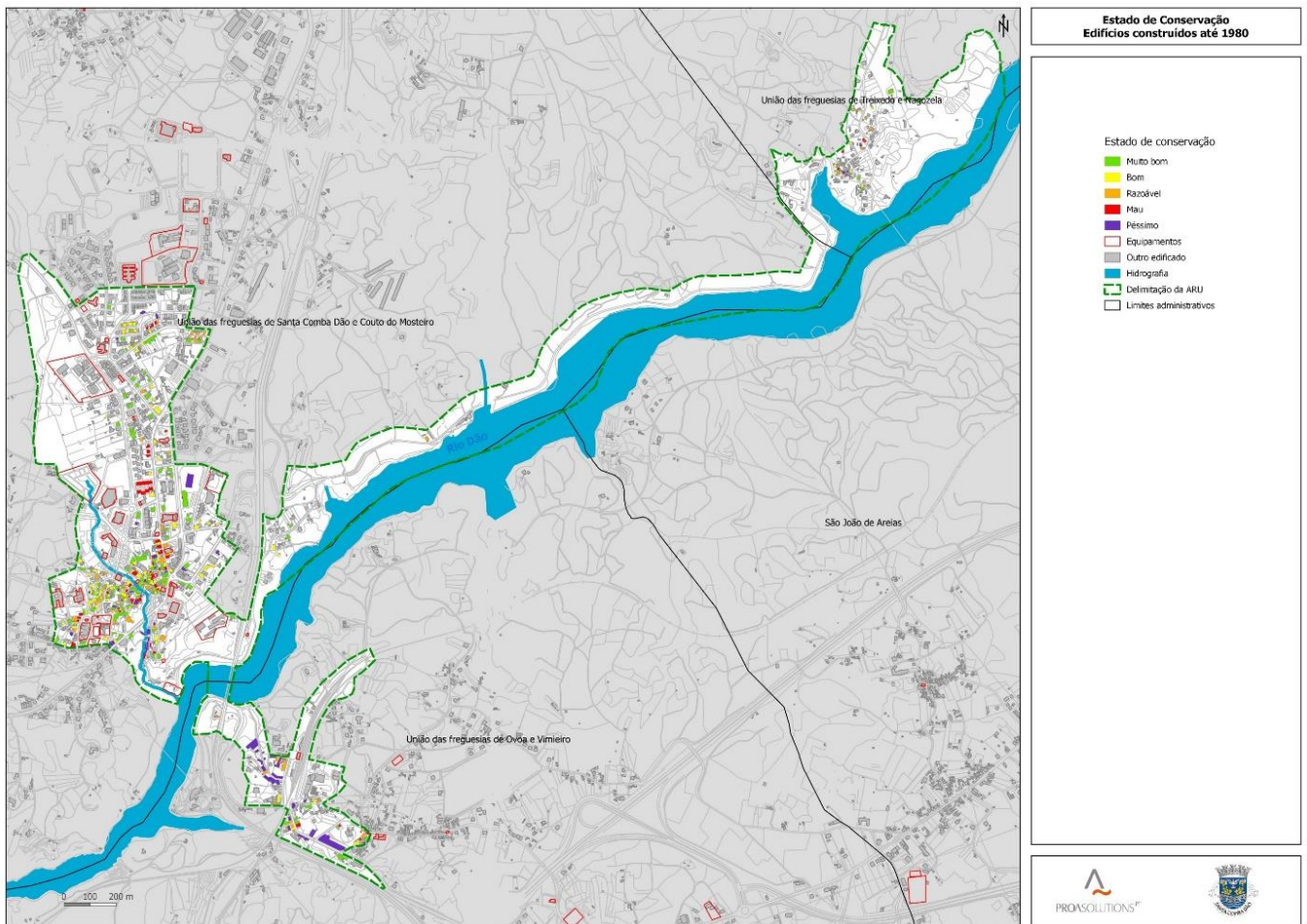


Figura 11. Estado de conservação do edificado construído até 1980 (INE 2011)

No que se refere às necessidades de reparações dos edifícios, 55,5% necessitam de pelo menos pequenas intervenções.

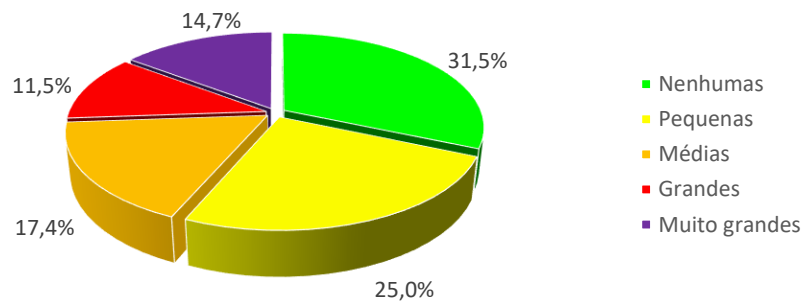


Figura 12. Estado de conservação de edifícios construídos até 1980 (INE 2011)

Assim, tendo em conta a análise atual, selecionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 43,5% dos edifícios apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio (estado de conservação Razoável). Numa relação mais abrangente, e incluindo todos os edifícios da ARU, independentemente da sua idade, a percentagem de edifícios com necessidades médias ou mais graves de reparações reduz para cerca de 25%.

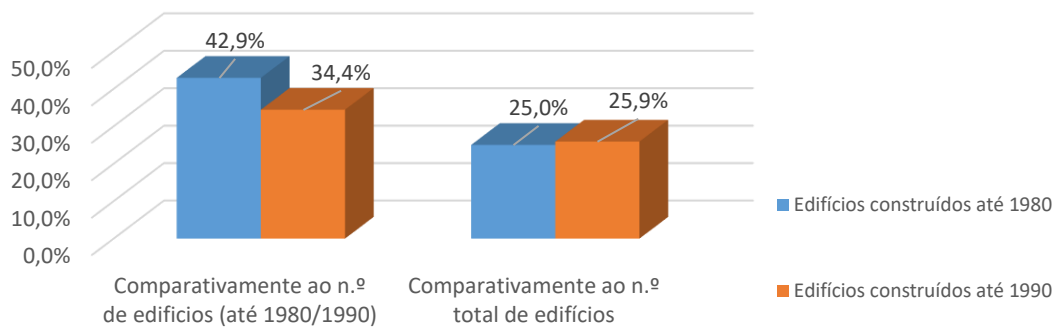


Ilustração 1. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior (INE 2011)

Algumas das aparentes intervenções de manutenção e de reabilitação de estruturas do edificado, correspondem a operações ligeiras que não resolveram claramente as patologias em destaque (infiltrações, degradação de caixilharias, etc.). Foram também realizadas pinturas sobre massas deterioradas levando ao aparecimento de diversos sintomas da degradação. Algumas das intervenções com maior profundidade envolveram soluções de agregação tipológica, segregando as serventias urbanísticas do piso térreo e pisos altos. Estas intervenções na maioria das vezes não provocaram malformações indesejadas. Neste sentido, as agregações tipológicas poderão favorecer a inclusão de sistemas de conforto habitacional, seguindo as aspirações e as expectativas da população residente.

Existem 42 imóveis parcialmente ou totalmente devolutos, ou em ruína, classificados como em péssimo estado de conservação.

A gravidade e a disseminação das situações de mau estado de conservação exigem o desenvolvimento de um programa de reabilitação que priorize as intervenções e identifique os percursos ou os contextos urbanos mais expostos.

Dos 1237 alojamentos familiares existentes na ARU do Município de Santa Comba Dão, 14,9% são alojamentos vagos. Dos restantes alojamentos, cerca de 24,7% são alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal. É conhecida a elevada taxa de emigração desta

região e são muitos os emigrantes que têm habitação própria nas zonas de onde são naturais. A proporção de alojamentos habitados pelo proprietário representa 44,3%, enquanto os alojamentos arrendados representam apenas 16,2%.

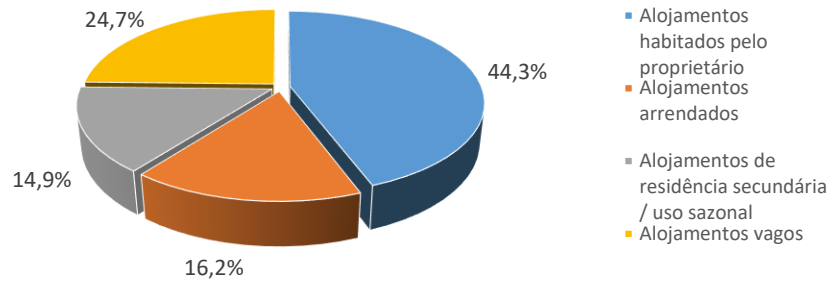


Figura 13. Tipo de ocupação dos alojamentos (INE 2011)

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de 60,5% (748 alojamentos). Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, 548 alojamentos, ou seja, 73,3 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação a implementar já que a decisão de desenvolver trabalhos de reabilitação será simplificada pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

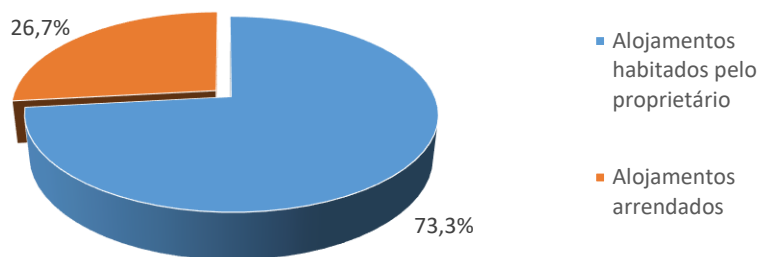


Figura 14. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (INE 2011)

		Nº	%
	Total de edifícios	899	100
Época de construção	Até 1980	524	58,3
	De 1981 a 1990	153	17,0
	De 1991 a 2011	222	24,7
	Total de edifícios	899	
Estados de conservação e necessidade de reparação	Total – Nenhuma necessidade de reparação	400	44,5
	Total - Com necessidades de reparação	499	55,5
	Pequenas reparações	206	41,3
	Reparações médias	153	30,7
	Grandes reparações	62	12,4
	Muito Grandes	78	15,6
	Total de alojamentos familiares	1237	
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	548	44,3
	Ocupado por arrendatário	200	16,2
	Alojamentos Vagos	184	14,9
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	305	24,7

Numa época de mudança acelerada e num território num contexto de perda populacional as dinâmicas sociais e económicas ganham um especial destaque. Hoje em dia, os territórios de baixa densidade estão fortemente pressionados pelos problemas do envelhecimento, do isolamento e da falta de emprego. Nesse sentido, os processos de reforço da coesão territorial e da justiça social passam pela promoção da qualidade de vida e do bem-estar nas centralidades urbanas, nomeadamente nas áreas históricas e mais antigas. Processos de reabilitação inclusivos socialmente que promovam a atratividade residencial e económica das áreas urbanas centrais parece ser um claro contributo para o reforço da justiça social.

Deste modo, atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Santa Comba Dão mostram-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É precisamente no alinhamento desta constatação que o se enquadram as iniciativas integradas, se pretende lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da ARU de Santa

Comba Dão, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

4. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

4.1. Análise SWOT

PRINCIPAIS OPORTUNIDADES

Como principais Oportunidades relativas ao concelho de Santa Comba Dão destacam-se:

- Afirmação do Município de Santa Comba Dão como Centro Urbano Complementar que presta o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.
- Disponibilidade de apoios para a regeneração urbana no âmbito do Acordo de Parceria (2014/2020);
- Aumento do dinamismo económico na área da agricultura e das agroindústrias (o vinho, o mel);
- Tendências na área do turismo de natureza e aumento da visibilidade dos elementos diferenciadores do território:
- O potencial de aproveitamento do património natural, do património arquitetónico e de toda a envolvente, como elemento estruturante de todo o concelho.
- Recursos endógenos, capazes de potenciar novas atividades e suportar as existentes, ex. turismo
- Referência do Vinhos do Dão DOC.

PRINCIPAIS AMEAÇAS

Como principais Ameaças relativas ao concelho de Santa Comba Dão destacam-se:

- Debilidades Económicas do País;
- Concorrência de outras cidades, vilas e regiões;
- Centralização de algumas funções do Estado através da deslocação e encerramento de serviços;
- Mercado regional de reduzida dimensão;
- Dependência dos serviços públicos;
- Esvaziamento demográfico e envelhecimento da população.

PRINCIPAIS PONTOS FORTES

Como principais Pontos Fortes relativos ao concelho de Santa Comba Dão destacam-se:

- Valor identitário do território considerado;
- Presença de equipamentos e serviços relevantes;
- Acessibilidades rodoviárias e ferroviárias existentes;
- Localização geográfica periférica na sub-região;
- Prevalência de núcleos de comércio tradicional ativo;
- Número elevado de estabelecimentos comerciais e de lazer;
- Qualidade de algumas áreas do espaço público, algum dele recentemente requalificado;
- Aproveitamento turístico da Albufeira da Agueira;
- Aproveitamento de dinâmicas turísticas relacionadas com os vinhos do Dão, A Ecopista do Dão, a gastronomia, o património arquitetónico, o turismo da natureza.

PRINCIPAIS PONTOS FRACOS

Como principais Pontos Fracos relativos ao concelho de Santa Comba Dão destacam-se:

- Falta de articulação e ligação entre as diferentes áreas do município e dispersão de equipamentos;
- Existência de barreiras físicas que dificultam a articulação funcional;
- Existência núcleos urbanisticamente desqualificados e de focos de degradação do edificado e património edificado devoluto;
- Falta de integração da estrutura ecológica, acentuada ao nível da rede de espaços verdes;
- Envelhecimento progressivo da população, traduzido num aumento acentuado do índice de envelhecimento do concelho;
- Inexistência de rede suficiente de ligações pedonais e cicláveis;
- Elevada dependência da mobilidade automóvel;
- Baixo poder de compra;
- Espaço público com carências funcionais e estéticas;
- Fraca Rede de Transportes Públicos;
- Reduzida dimensão empresarial.

4.2. Desafios e Fatores Críticos de Sucesso

Considerando o diagnóstico do território efetuado, neste ponto são de salientar os seguintes desafios que se colocam para a Santa Comba Dão.

4.2.1. Combate ao envelhecimento e à perda de população residente

O decréscimo populacional observado no concelho de Santa Comba Dão entre 2001 e 2011 (12432 habitantes em 2001 face a 11543 habitantes em 2011), não está alheio às tendências do acentuado envelhecimento populacional (com perspetivas reais de esvaziamento) com que se depara todo o território envolvente, e mesmo todo o interior de Portugal. O aumento progressivo do índice de envelhecimento da população, verificando um aumento significativo entre 2001, com 146,3, e 2011 com 215,3, e a conseqüente diminuição da população ativa do concelho, apresentam-se como potenciais entraves às futuras intervenções de reabilitação de Santa Comba Dão e, como tal, devem ser considerados na elaboração futura dos planos de ação.

As intervenções previstas no âmbito deste Plano deverão antecipar a necessidade de criar condições para fixar a população de Santa Comba Dão e, dentro do possível, reforçar a sua capacidade de atrair novos residentes.

4.2.2. O reforço da presença de equipamentos de uso coletivo e a atração de novas funções de escala local

Numa situação de perda de população ativa, o envolvimento de entidades que apresentem dinamismo e capacidade de fixação e geração de fluxos populacionais, será um fator essencial para o sucesso do processo de revitalização que se pretende promover. O Concelho de Santa Comba Dão, na qual se insere a ARU, concentra um elevado número de serviços e equipamentos, dos quais se destacam os serviços públicos, as escolas, serviços de apoio a população idosa, entre outros que, devido à sua localização e aos serviços que prestam, desempenham um papel essencial nesta zona.

4.2.3. A promoção da coesão e a articulação entre diferentes equipamentos e áreas do concelho

A expansão da ocupação urbana em Santa Comba Dão deu-se à custa de novas construções estabelecidas maioritariamente por operações de loteamento, criando novos quarteirões e “quadrículas” em função da disponibilidade de terrenos e das acessibilidades existentes. Este processo originou uma ocupação desordenada do espaço, dificultando a articulação entre as diferentes zonas homogéneas no concelho criando zonas que se encontram algo isoladas da população geral.

Finda a época de expansão dos perímetros urbanos, importa que o PARU contemple a respetiva contenção e a consolidação da coesão interna, promovendo articulações e ligações fluidas entre as diferentes componentes da vila.

4.2.4. A inversão dos fenómenos de degradação urbana e a persistência de edificado menos qualificado

É possível identificar, no interior da ARU, uma concentração considerável de edifícios em mau estado de conservação ou em ruína. Apesar da proximidade de equipamentos de uso coletivo, estes edifícios, equipamentos e espaços públicos, apresentam uma elevada desqualificação urbana. A sua estrutura funcional pouco se adequa aos dias de hoje, o que tem levado ao abandono destes espaços e, por consequência, à degradação do património edificado.

4.2.5. Aproveitamento da Albufeira da Agueira para fins turísticos

De salientar a influência positiva da existência da Albufeira da Agueira, aliada à crescente procura do turismo da natureza, se apresenta como um elemento turístico diferenciador, capaz de influenciar positivamente o centro urbano caso se estabeleça uma ligação funcional entre ambos. Importa que as intervenções integradas neste Plano permitam reforçar a ligação entre a localidade e o mosteiro, consolidando uma estrutura cultural que apresenta um enorme potencial de qualificação e integração nas vivências do município.

4.2.6. O reforço da visibilidade e potencial turístico

A presença de um património cultural e natural único colocam o concelho de Santa Comba Dão numa posição de destaque no plano turístico. A oferta de hotelaria e restauração poderá reforçar a sua posição neste sector que, em conjunto com o seu potencial turístico, representam um recurso essencial para a revitalização de todo o território. Os investimentos realizados no âmbito deste Plano deverão ter em consideração o aumento significativo da atividade turística e a forma como Santa Comba Dão deverá tirar partido desse crescimento, aumentando as mais-valias económicas sociais daí decorrentes.

5. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. Tipologia da Operação de Reabilitação Urbana

A Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consiste, de acordo com o definido na alínea h) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado através do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto no “conjunto articulado de intervenções visando, de uma forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. De acordo com o nº 4 do Art. 7º do RJRU, a cada ARU corresponde uma ORU. Esta, de acordo com o nº 1 do Art. 8º, poderá ser simples ou sistemática.

A ORU a implementar na ARU de Santa Comba Dão será do tipo sistemática, uma vez que consiste “numa intervenção integrada de reabilitação urbana desta 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” (conferir nº 3 do Art. 8º do RJRU).

De acordo com o nº 4 do Art. 8º do RJRU, as ORU sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), podendo ser aprovadas através de plano de pormenor de reabilitação urbana ou através de instrumento próprio, cuja competência para aprovação pertence à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A ORU a aprovar para o concelho de Santa Comba Dão será feita através de instrumento próprio.

5.2. Prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana

Prevê-se que o prazo de vigência previsto para a ORU da Santa Comba Dão seja de 15 anos, tal como previsto pelo Art. 20º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

De acordo com o previsto pelo Art. 20º-A do mesmo diploma, anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à Assembleia Municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

5.3. Modelo de gestão e de execução

A entidade gestora proposta para a ORU de Santa Comba Dão, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), é o Município de Santa Comba Dão.

Apesar das funções de entidade gestora ser assumida pelo Município de Santa Comba Dão o sucesso do programa estratégico da ORU, implica, e carece de uma forte articulação com os proprietários e demais titulares de direitos ou ônus sobre o edificado privado, que como tal, devem ser considerados atores relevantes das ações a desenvolver.

Assim, o modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adotar para o concelho de Santa Comba Dão consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no espaço urbano, espaços verdes e infraestruturas de utilização coletiva, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Santa Comba Dão.

Este modelo de execução pressupõe que haja um esforço de coordenação, procura de entendimentos e compromisso entre os diferentes intervenientes, para que haja sinergia na compatibilização das ações de iniciativa privada e pública, dentro da ARU.

Será importante procurar estabelecer parcerias estratégicas para a implementação de projetos e ações contempladas e consignadas no RJRU.

5.3.1. Princípios de gestão

O modelo de gestão preconizado para as operações de reabilitação urbana na fase posterior à sua aprovação pela Assembleia Municipal apoia-se em quatro princípios: princípio da **monitorização**, princípio do **acompanhamento**, princípio da **auscultação** e princípio da **ação**:

- **Princípio da monitorização** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela monitorização de indicadores que permitam o acompanhamento e a avaliação da operação previstos no artigo 20º-A do RJRU (relatório anual de monitorização, previsto no nº 1 e relatório quinquenal de avaliação de execução, previsto no nº 2). Estes indicadores deverão permitir a avaliação da execução da operação face ao previsto (calendarização e execução financeira), mas também deverão integrar levantamentos de atividade económica, dados socioeconómicos, demográficos e estatísticos que sejam levantados pela Câmara Municipal ou disponibilizados por outras entidades, bem como o resultado de inquéritos específicos que sejam feitos para avaliar o efeito de algumas medidas.
- **Princípio do acompanhamento** – A execução da operação deverá ser acompanhada pela Assembleia Municipal, órgão com competência para aprovar a ORU e para apreciar os relatórios referidos no ponto anterior.

- **Princípio da auscultação** – Deverá ser estabelecida uma relação dinâmica e de proximidade com os destinatários das medidas (moradores, proprietários, trabalhadores, utilizadores, comerciantes, etc.) e com outras entidades intervenientes na gestão de áreas setoriais (cultura, património, infraestruturas, turismo, segurança, etc.) como forma de consensualizar, de avaliar e de ajustar as medidas.
- **Princípio da ação** – A entidade gestora da operação, neste caso, a Câmara Municipal adotará as medidas necessárias à implementação da estratégia contida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5.3.2. Níveis de Gestão

De forma a concretizar os princípios referidos no ponto anterior, são definidos três níveis de gestão da operação de reabilitação, após a sua aprovação pela Assembleia Municipal: **Consultivo, Executivo e Deliberativo.**

- **Nível consultivo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio da auscultação**. Deverão ser realizadas sessões de esclarecimento e participação da comunidade/parceiros.
Com vista à concretização do programa estratégico prevê-se o envolvimento da comunidade e das entidades responsáveis pela dinamização de funções urbanas estruturantes.
Tendo em conta a diversidade de atores, mais do que listá-los exaustivamente, importa reforçar que todas as entidades públicas e privadas com sede ou proprietárias de espaços nas ARU's devem tidos como potenciais parceiros.
- **Nível deliberativo** – Este nível de gestão deverá corporizar o **princípio do acompanhamento**. Sendo a aprovação da operação de reabilitação urbana deliberada pela Assembleia Municipal, deverá esta entidade, acompanhar a execução da operação e deliberar, nos momentos próprios e de acordo com o previsto no RJRU.
- **Nível executivo** – Este nível de gestão deverá corporizar os **princípios da monitorização e da ação**. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação, deverá, dentro do quadro legal aplicável e tendo em consideração que a aprovação de uma ORU sistemática constitui, de acordo com o artigo 32º do RJRU “causa de utilidade pública”, levar a cabo as ações necessárias (obras e medidas de gestão) à implementação do quadro de investimentos, de acordo com a calendarização aprovada. Deverá ainda providenciar, através de estrutura técnica adequada, os levantamentos e a recolha dos indicadores que permitam monitorizar a execução da operação de reabilitação urbana, bem como elaborar os relatórios previstos pelo artigo 20º-A do RJRU. Por fim, deverá este nível de gestão dinamizar o funcionamento da comissão consultiva, nomeadamente através da realização de reuniões de trabalho e da divulgação de informação.

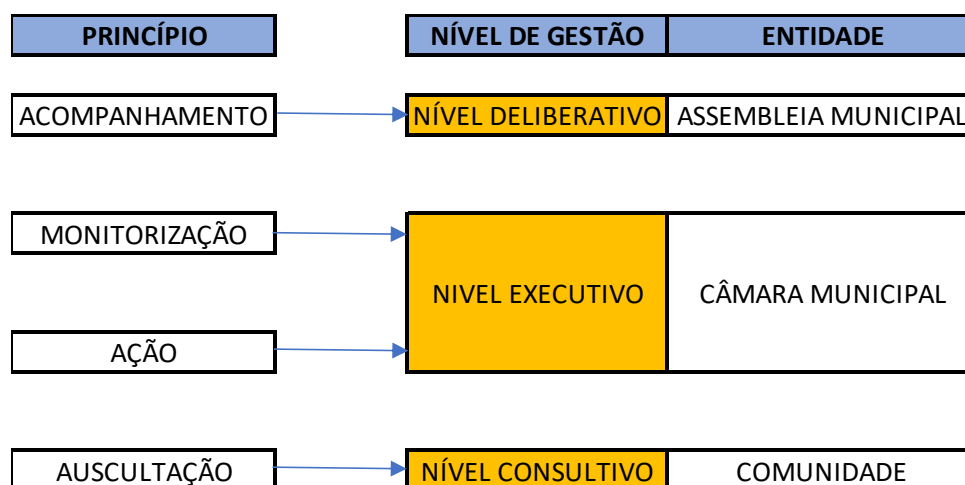


Figura 15. Princípios de Gestão e Níveis de Gestão

5.3.3. Gabinete Técnico

Pela assunção da gestão da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática pelo Município de Santa Comba Dão propõe-se a criação de um Gabinete Técnico responsável pelo acompanhamento, monitorização e apreciação dos procedimentos complacentes à operacionalização da ORU, integrado nas estruturas da autarquia, corporizando os princípios da monitorização enunciados.

O Gabinete Técnico deverá comportar uma equipa multidisciplinar, sob a coordenação técnica do dirigente da Unidade de Obras Particulares e Planeamento (atual Unidade Orgânica com competência nesta área), ou outra a criar, conforme previsto no RJRU.

Compete a este Gabinete Técnico (GT) gerir, monitorizar e acompanhar a implementação das operações de reabilitação urbana preconizadas no presente programa, constituindo um órgão de suporte à decisão e definição da estratégia política a adotar pelo Executivo Municipal.

5.4. Opções estratégicas

Tendo por base o enquadramento apresentado, a elaboração da estratégia territorial para o município de Santa Comba Dão é estruturada na definição de uma Visão de futuro, entendida como o cenário prospetivo que se pretende alcançar. De uma forma simplificada, a Visão corresponderá ao fio condutor de toda a estratégia de desenvolvimento proposta para as Operações de Reabilitação Urbana.

Da Visão deverão decorrer diferentes Objetivos estratégicos que devem sustentar as principais opções realizadas. Por sua vez, estas linhas subdividem-se em diferentes objetivos específicos que enquadram ações estruturantes.



Figura 16. Níveis de definição estratégica

5.4.1. Visão

A definição da Visão de futuro assentou na análise e síntese dos documentos de enquadramento estratégico analisados.

A definição da Visão de futuro assentou na análise e síntese dos documentos de enquadramento estratégico analisados.

Dá-se destaque às orientações de desenvolvimento urbano mencionadas no PROT CENTRO, onde se estabelece que Santa Comba Dão deve assumir o seu papel na estruturação do território regional, como Centro Urbano Complementar – caracterizado como sede de concelho, que prestam o leque das funções urbanas fundamentais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.

Este destaque aparece também vertido no objetivo central que norteou a formalização da ARU do Município de Santa Comba Dão, focadas na dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo do município para a estruturação da coesão territorial.

Pretende-se por isso contribuir para a consolidação e valorização do Município de Santa Comba Dão, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Deste modo, no quadro da definição da estratégia territorial, propõe-se como Visão que sintetiza a materialização da estratégia:

“Município como território urbanisticamente ordenado, social e economicamente coeso, culturalmente ativo e turisticamente atrativo.”

Nesta curta expressão pretende-se condensar o objetivo supremo de contribuir para que o Município de Santa Comba Dão reforce o seu papel no sistema urbano com funções urbanas essenciais para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade, proposto para a Região Centro, e em particular na Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões, com capacidade para atrair vivências urbanas qualificadas numa escala territorial alargada.

5.4.2. Prioridades e Objetivos estratégicos da ORU

Os objetivos gerais apresentados encontram-se assentes num conjunto de Objetivos Estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Santa Comba Dão, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do CENTRO 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”.

A Estratégia Territorial para o Município de Santa Comba Dão e a sua respetiva Visão apoiam-se nos seguintes quatro Objetivos estratégicos, posteriormente fundamentados:

- **Promover a qualidade urbanística, paisagística e ambiental;**
- **Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município;**
- **Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas;**
- **Qualificar as vivências e promover a identidade.**

Os diferentes Objetivos Estratégicos propostos relacionam-se com as múltiplas vivências que se pretendem conciliar no Município de Santa Comba Dão, tornando-o um território atrativo para viver, trabalhar, visitar e investir. São também assumidos princípios orientadores transversais, relacionados com a valorização e qualificação do espaço e do ambiente urbano, numa lógica de integração e coesão de todo concelho.

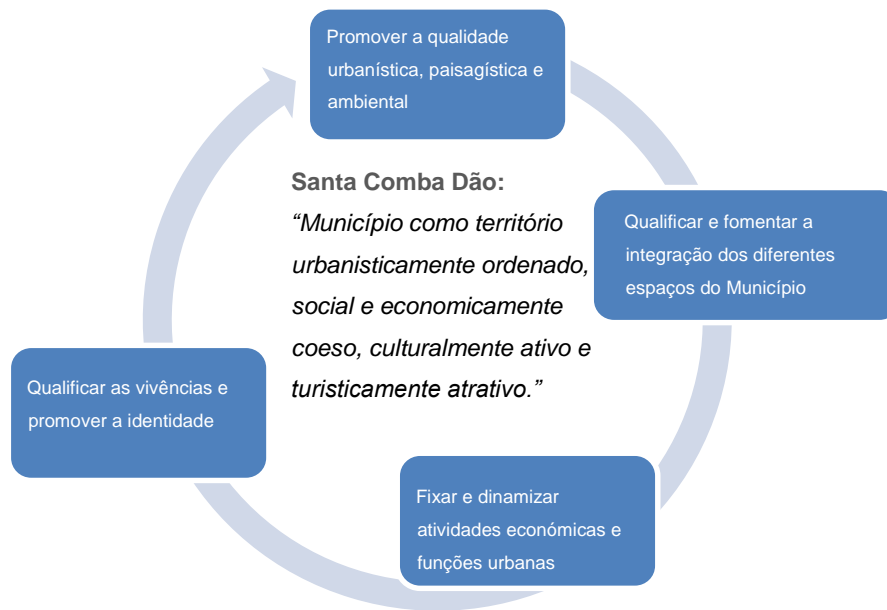


Tabela 4. Objetivos estratégicos

OE 1 - PROMOVER A QUALIDADE URBANÍSTICA, PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL

Após análise dos imóveis localizados na ARU, constatou-se a existência de um conjunto de edifícios com várias dezenas de anos com necessidades urgentes de intervenção, derivadas da sua idade e falta de manutenção.

Numa outra perspetiva, começam a denotar-se também sinais de degradação em edifícios mais recentes, das décadas de 70 e 80 do séc. XX que, foram resultado do crescimento rápido do Município então ocorrido e das lógicas do mercado imobiliário a que obedeceram, dos quais se deverá tirar ensinamentos para o futuro.

Este fenómeno de desqualificação é também notório ao nível de alguns equipamentos e espaços coletivos. Assim, na ARU considerada, foram identificados 140 edifícios onde a intervenção é urgente. De considerar também a necessidade de intervenções em espaço público e edifícios públicos.

Na ARU do Município de Santa Comba Dão merece ainda particular atenção a Ribeira das Hortas, um elemento fundamental da estrutura ecológica da cidade. Trata-se de um curso de água que atravessa o centro da cidade e que, numa parte significativa do seu percurso, se encontra desqualificado.

Estando ultrapassada a fase de crescimento urbano, importa intensificar os esforços de consolidar e qualificar as frentes urbanas existentes no sentido de aumentar a respetiva atratividade e de promover a qualidade de vida das populações.

Entende-se que será através da qualidade urbana e ambiental que se poderá contribuir globalmente para a fixação de população e para a instalação de atividades económicas diferenciadas, contribuindo desta forma para a consecução da Visão proposta de consolidar o concelho de Santa Comba Dão como polaridade urbana qualificada, aglutinadora de diversas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental. Neste sentido a intervenção definida preconiza um Objetivo Estratégico particularmente orientado para a qualificação urbanística, ambiental e paisagística da ARU, que possa contemplar os seguintes Objetivos Específicos:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, como o Centro Histórico de Santa Comba Dão;
- Consolidar a estrutura ecológica local (em particular a Ribeira das Hortas como elemento estruturante da ecologia, da paisagem da cidade e da sua história);
- Valorizar e articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar e valorizar os equipamentos e o património numa lógica de multifuncionalidade.

OE 2 - QUALIFICAR E FOMENTAR A INTEGRAÇÃO DOS DIFERENTES ESPAÇOS DO MUNICÍPIO

O planeamento estratégico de um território e a sua gestão urbana requerem uma aproximação a princípios e conceitos que referem a orientação do planeamento urbanístico por critérios exigentes de qualidade, que promovam a revitalização das áreas antigas e históricas, a devida dotação em espaços públicos e espaços verdes, o desenho urbano, a qualidade arquitetónica e a valorização da paisagem urbana, tendo em conta critérios de economia de recursos territoriais e de infraestruturas e a racionalização de equipamentos e serviços.

Em Santa Comba Dão denota-se que, apesar de na ARU ser possível identificar um conjunto de equipamentos relevantes para o funcionamento do Município, na maioria dos casos estes não conseguiram desempenhar o papel de organizar e estabilizar o desenho e a forma do espaço urbano, e de contribuir na sua plenitude para o equilíbrio do funcionamento equilibrado do município. Além disso, também no que concerne à função residencial, a prevalência do crescimento por via de loteamentos gerou, nalguns casos, alguns problemas de ligação e articulação entre as diferentes partes que constituem o espaço urbano.

Deste modo, finda a fase de expansão dos perímetros urbanos importa articular e interligar os diferentes espaços, tornando-os mais coesos, coerentes e conectados. Esta articulação estará

diretamente relacionada com a promoção da mobilidade urbana sustentável em todo o município, adotando lógicas de continuidade e de integração com a envolvente.

Em ARU de reduzida dimensão, de distâncias curtas e declives relativamente suaves junto ao rio Dão, entende-se que estão reunidas as condições de base para estimular a mobilidade pedonal e a adoção de meios suaves de circulação, nomeadamente da circulação ciclável. Merecem assim destaque questões como a eliminação de barreiras arquitetónicas e visuais, a criação de ligações contínuas, ou a criação de uma rede de corredores dedicados ou de outras formas alternativas que aumentem a sensação de conforto e de segurança para o peão e para o ciclista. Inclui-se na tipologia de intervenção preconizada o reperfilamento de ruas, alargamento de passeios, sombreamento, arborização, mobiliário urbano adequado, entre outros.

Deste modo, no âmbito da intervenção preconizada, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Qualificar e fomentar a integração dos diferentes espaços do Município” enquadre os seguintes Objetivos Específicos:

- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços da ARU;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da cidade;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Ordenar e diminuir o impacto do tráfego rodoviário.

OE 3 - FIXAR E DINAMIZAR ATIVIDADES ECONÓMICAS E FUNÇÕES URBANAS DIFERENCIADAS

A ARU do Município de Santa Comba Dão assume um papel polarizador e aglutinador de algumas atividades que dinamizam o contexto concelhio. Destaca-se uma forte presença de estabelecimentos comerciais, denotando-se que Santa Comba Dão prevalece, desde a sua génese, como um centro de comércio relevante.

Também na área do lazer, o município de Santa Comba Dão apresenta um destaque significativo. Com mais de 7 restaurantes e mais de 4 alojamentos turísticos, o concelho assume uma polaridade regional com capacidade de atração de utentes dos concelhos limítrofes, nomeadamente de Viseu e Mangualde. Nesta área, o dinamismo gerado em torno da Ecopista do Dão e a Albufeira da Agueira, por si só, são fatores de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial, da qual a ARU do Município de Santa Comba Dão será o principal motor.

Ainda no que concerne às funções urbanas e à polarização regional, merece ainda referência a concentração de serviços na área da saúde, em que a presença de um Centro de Saúde e uma Unidade de Cuidados Continuados, favorece a presença de um conjunto alargado de serviços complementares, como farmácias, clínicas e laboratórios de análises clínicas.

Tirando partido deste dinamismo, mas também da sua centralidade e da proximidade de um conjunto alargado de equipamentos e serviços, entende-se que deverão ser criadas condições para fixar e dinamizar atividades que contribuam para a atração de população e para a geração de emprego. Num contexto de forte competitividade entre territórios, será fundamental a adoção de medidas e iniciativas pró-ativas que permitam a afirmação e consolidação de Santa Comba Dão, na sua componente económica. Desta forma, entende-se que se poderá contribuir ativamente para a consecução da Visão proposta, de tornar Santa Comba Dão um território urbanisticamente ordenado, social e economicamente coeso, culturalmente ativo e turisticamente atrativo.

Assim sendo, propõe-se que o Objetivo Estratégico “Atrair e dinamizar funções urbanas diferenciadas”, enquadre os seguintes Objetivos Específicos:

- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Diminuir os custos de contexto para as empresas instaladas na cidade e fomentar o empreendedorismo;
- Promover a criatividade, a inovação e o empreendedorismo como forma de geração de atividade económica;
- Promover o potencial turístico e o marketing urbano, articulado com o Mosteiro de Refojos, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes.

OE 4 - QUALIFICAR AS VIVÊNCIAS E PROMOVER A IDENTIDADE DO CONCELHO

Conforme foi identificado em sede de diagnóstico, a ARU inclui os principais pontos críticos do município de Santa Comba Dão, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana e social que justificam o desenvolvimento de operações de reabilitação.

Destaca-se o facto desta área contemplar espaços que abrangem aos principais focos de população com necessidades de apoio no que concerne à sua inclusão social. Destacam-se, neste caso, os bairros sociais existentes, nomeadamente, o Bairro Fundação Salazar, Bairro do Fomento e Bairro do Serrado, esta última com problemas de qualidade e segurança construtiva, principalmente ao nível estrutural e da qualidade dos materiais utilizados.

Nestes casos manifestam-se efeitos acumulados (e interativos) de fenómenos de degradação física, de vulnerabilidade social e de fragilidade económica, que dificultam a inversão das tendências instaladas.

Deste modo, atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Santa Comba Dão mostram-

se de carácter complexo e heterogéneo. A criação e reabilitação de espaços de lazer, são exemplos do que poderá ser feito para inverter estas situações. Assim, propõe-se por isso a inclusão de um Objetivo Estratégico especificamente orientado para a promoção da coesão e da promoção turística do município, que possa enquadrar os seguintes Objetivos Específicos:

- Qualificar o espaço público, promovendo as vivências urbanas e valorizando as relações de proximidade, o sentimento de pertença e a autoestima;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas e de equipamentos, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- Valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade;
- Estimular a articulação da ARU do Município de Santa Comba Dão com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade.

5.5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

Atendendo às problemáticas e dos desafios expostos para o processo de reabilitação urbana a despoletar no Município de Santa Comba Dão é fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, a objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É no alinhamento desta realidade e da estratégia definida que se enquadram as ações propostas neste programa estratégico, e que se pretende lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação do Município de Santa Comba Dão, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização propostas no presente programa de investimento público respeito a:

- Espaços Públicos - considerando intervenções em Espaços Urbanos e em Espaços Verdes de Utilização Coletiva, de acordo com as definições previstas no RJIGT.
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.
- Reabilitação do Edificado – Destacando-se a reabilitação de edifícios degradados por parte dos privados.

Seguem no quadro abaixo dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU:

ORU Santa Comba Dão	Dados
N.º de residentes	416
Área total (m2)	418.833
Área espaço público	72.082
N.º edifícios	268
Área dos edifícios	51.807
N.º de edifícios a intervir	73
Área de implantação dos edifícios a intervir	8.040
N.º de edifícios com anomalias médias	20
N.º de edifícios com anomalias graves	24
N.º de edifícios com anomalias muito graves	29
Área de implantação edifícios com anomalias médias	2.610
Área de implantação de edifícios com anomalias graves	3.118
Área de implantação de edifícios com anomalias muito graves	2.312

Tabela 5. Dados estatísticos sobre o território delimitado pela ORU da Santa Comba Dão

5.6. Objetivos da Delimitação de Unidades de Intervenção (UI)

De acordo com a alínea k) do nº 2 do RJRU, unidade de intervenção (UI) corresponde a “*área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.*”

Embora a delimitação de UI seja facultativa, podendo ser feita no âmbito de um programa estratégico de reabilitação urbana, que define os objetivos específicos a prosseguir, é pressuposto para a adoção de determinadas modalidades de execução, nomeadamente as parcerias com entidades privadas, concretizadas através de concessão de reabilitação urbana ou contrato de reabilitação urbana (nº 5 do artigo 11º do RJUE).

De acordo com o nº 4 do artigo 34º do RJUE, “*As unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e de encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.*”

A delimitação de UI põe em evidência as áreas que registam maior concentração de edificado em pior estado de conservação, para as quais está também previsto investimento público na requalificação de espaço público ou na construção de equipamentos e infraestruturas, pelo que se torna necessário garantir a integração adequada das várias ações previstas pelo PERU.

No caso da ORU do Município de Santa Comba Dão, a delimitação destas áreas obedeceu aos seguintes critérios gerais:

- Abrangem áreas da ORU onde se concentram intervenções com tipologias de ações diversas, promovidas à custa de investimento público e privado;
- Abrangem as áreas de maior concentração de imóveis a precisar de obras de reabilitação;
- Incidem sobre as áreas que se consideraram decisivas para garantir a implementação da estratégia subjacente ao quadro concetual;
- Incidem sobre áreas da estrutura urbana, identificáveis sob o ponto de vista funcional e morfológico, para as quais se considerou que a interdependência dos problemas justificava uma maior integração das medidas.

Embora, de acordo com o artigo 35º do RJRU, seja possível que proprietários de edifícios ou de frações possam tomar a iniciativa de propor a delimitação de UI, a câmara municipal, enquanto entidade gestora da ORU, pretende delimitar as UI com os seguintes **objetivos**:

- Garantir a aplicação de todas as modalidades de execução previstas pelo RJRU, nomeadamente aquelas que impliquem o estabelecimento de parcerias com entidades privadas, a áreas que se entendem como determinantes para a concretização da estratégia subjacente à concretização da ORU;
- Garantir a implementação do modelo conceptual do PERU, nomeadamente dos quatro Objetivos Estratégicos;
- Identificar e delimitar áreas onde a integração das diversas medidas, a executar a partir de investimento público e privado, é mais necessária.

No âmbito deste PERU foi considerada a delimitação de 27 (vinte e sete) UI na ARU de Santa Comba Dão, identificando áreas prioritárias de intervenção que se destacam das demais pela concentração de imóveis degradados a precisar de reabilitação, conjugados com investimento público na área da requalificação de espaço público ou de construção de equipamentos.

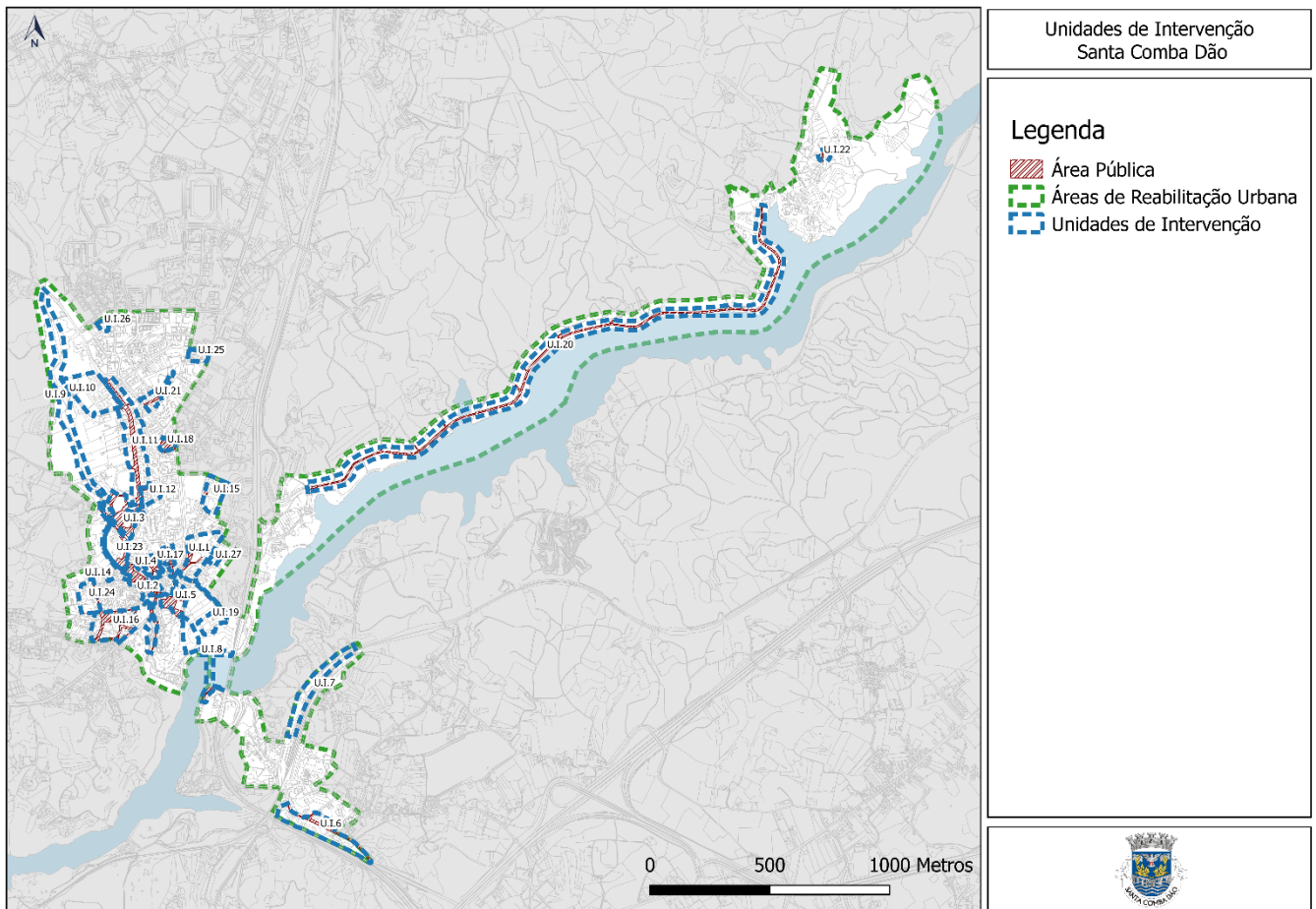


Figura 17. Identificação da área de intervenção das ações estruturantes propostas para a ORU da Santa Comba Dão

5.6.1. Reabilitação do edificado degradado

A partir da identificação dos imóveis a necessitar de obras, foi calculada a área bruta de cada um (área de implantação x nº de pisos), tendo sido aplicados às áreas encontradas valores de obra por m² de 100 € para as intervenções nos edifícios do nível 1 (anomalias médias), 500€ para as intervenções nos edifícios do nível 2 (anomalias graves) e 750€ para as intervenções nos edifícios do nível 3 (anomalias muito graves).

O valor encontrado deverá corresponder a investimento privado, tendo-se optado, para efeitos de programação, por dividir o montante em parcelas de igual valor em termos anuais ao longo de cada quinquénio, mas que vão sendo maiores com o desenvolvimento da operação, uma vez que se espera que a concentração de investimento público, que se verifica nos primeiros anos, seja capaz de criar um quadro mais favorável e atrativo ao investimento privado.

Não foi contabilizado o custo inerente às obras de conservação corrente, necessária aos edifícios que, de acordo com o levantamento realizado, não apresentam anomalias.

Em termos gerais, sendo certo que nas obras de reabilitação a capacidade de prever com rigor a extensão dos trabalhos necessários é mais difícil do que na execução de obras novas, dada a necessidade de adotar técnicas de diagnóstico incompatíveis com a manutenção do uso nos edifícios a recuperar, as obras a realizar são as seguintes:

- **Intervenção nos edifícios de nível 1 – Anomalias Médias:** Reparação / substituição parcial do revestimento das fachadas (rebocos ou azulejo); Reparação / substituição pontual de elementos degradados em caixilharias; Reparação / substituição pontual de elementos em coberturas e beirais; Reparação / substituição pontual de caleiras e condutores de águas pluviais; Reparação de pintura exterior de paredes e caixilharias.
- **Intervenção nos edifícios de nível 2 – Anomalias Graves:** Reparação profunda / substituição integral de revestimentos das fachadas (rebocos ou azulejos); Reparação profunda / substituição de caixilharias; Reparação profunda / substituição do revestimento de coberturas e beirais e respetivos remates; Reparação profunda / substituição de caleiras e condutores de águas pluviais; Pinturas de paredes e caixilharias; Reparação de pavimentos e caixilharias interiores; Reparação pontual da estrutura e das redes de infraestruturas.
- **Intervenção nos edifícios de nível 3 – Anomalias Muito Graves:** Reconstrução integral do edifício, com substituição da estrutura portante, das redes de infraestruturas, das caixilharias, cobertura, revestimentos e pinturas; Permite total reorganização espacial e alteração tipológica das frações.

5.6.2. Ações estruturantes

Quanto às ações de iniciativa pública propõe-se onze intervenções de acordo com o diagnóstico realizado e os objetivos estratégicos a prosseguir:

- Ação UI.01 – Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano;
- Ação UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moínhos;
- Ação UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal;
- Ação UI.04 - Requalificação do Largo do Rossio;
- Ação UI.05 – Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus);
- Ação UI.06 – Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas;
- Ação UI.07- Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro;
- Ação UI.08 – Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”
- Ação UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro);

- Ação UI.10 - Requalificação da Escola Preparatória EB2/3
- Ação UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro
- Ação UI.12 – Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento;
- Ação UI.13 – Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho;
- Ação UI.14 – Requalificação do Edifício do Ex-GAT
- Ação UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais;
- Ação UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente;
- Ação UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque;
- Ação UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão;
- Ação UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional;
- Ação UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal
- Ação UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin;
- Ação UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal;
- Ação UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão;
- Ação UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia
- Ação UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL;
- Ação UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente;
- Ação UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense.

Para cada ação apresenta-se, se seguida, uma ficha síntese com a seguinte estrutura:

- identificação da ação;
- planta de localização/enquadramento;
- objetivos específicos;
- descrição;
- tipologia de intervenção;
- investimento total;
- indicador de realização.

5.6.3. Delimitação das Unidades de Intervenção da ORU de Santa Comba Dão

5.6.3.1. Unidade de Intervenção UI.01 – Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano

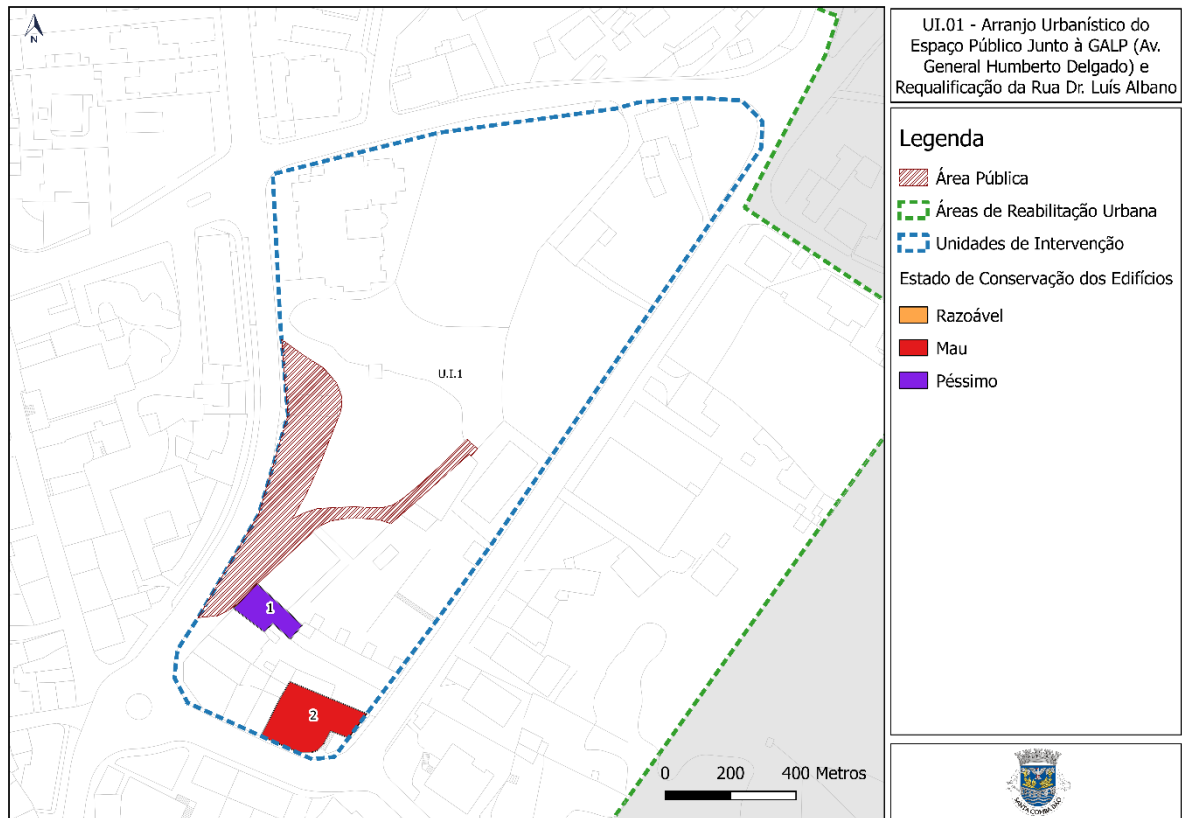


Figura 18. Ação UI.01 - Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano

Com 24 residentes, a UI.01 – Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano, e suas vias envolventes e de enquadramento, possui uma área de 17.992 m². O edificado é composto por 13 edifícios, com uma área bruta de implantação de construção estimada de 2.674 m², encontrando-se 2 edifícios, (com a área bruta estimada de 560m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 20,94% do total de área bruta de implantação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, reabilitar e requalificar do espaço da Av. General Humberto Delgado e Rua Dr. Luís Albano, e as vias envolventes e de enquadramento, valorizando-o como polo de atração comercial multifuncional. Em termos de investimento privado, deverá ser concretizada a reabilitação de alguns imóveis com anomalias graves e muito graves.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.01 – Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano
N.º de residentes	24
Área total (m2)	17.992
Área espaço público a intervir	1.120
N.º total de edifícios	13
Área total dos edifícios	2.674
N.º de edifícios a intervir	2
Área dos edifícios a intervir (m2)	560
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	1
N.º de edifícios com anomalias muito graves	1
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	404
Área de edifícios com anomalias muito graves	156
% (área edifícios/área total)	14,86%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	20,94%

Tabela 6. Tabela de caracterização da UI.01 - Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Arranjo urbanístico do espaço junto ao Posto de abastecimento de combustíveis da Galp (Av.^a General Humberto Delgado) e requalificação da Rua Dr. Luís Albano (iluminação, pavimentos, acessibilidade / mobilidade)

DESCRIÇÃO

Esta ação visa colmatar a existência de um espaço desordenado no centro de Santa Comba Dão, permitindo uma reorganização espacial e funcional, que pela sua dimensão e características, permitirão devolver a segurança e a mobilidade aos utilizadores pedonais, regrando o estacionamento até agora anárquico no local, devidamente complementado com o correto e adequado mobiliário urbano. A intervenção na Rua Dr. Luís Albano, por sua vez, permite efetuar com dignidade a ligação entre duas artérias da Cidade (Av.^a General Humberto Delgado e Rua do Casal), restaurando uma via há muito esquecida.

Esta medida foi já implementada.

TIPOLOGIA

Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

46.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 1.120 m2

Tabela 7. Descrição do investimento público – UI.01

Na tabela abaixo representa-se a o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que os edifícios com anomalias de construção graves são os mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.01 - Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano			
Área de edifícios com anomalias médias	0	100 €	0 €
Área de edifícios com anomalias graves	404	500 €	202.000 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	156	750 €	117.000 €
Total Geral			319.000,00 €

Tabela 8. Investimentos privados – UI.01

A necessidade de investimento total na UI.01 é de 365.000 €, cuja componente pública, que compreende a Reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 46.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 319.000 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.01 - Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	46.000 €	46.000 €
Reabilitação do edificado	319.000 €	0 €	319.000 €
Total Geral	319.000 €	46.000 €	365.000 €

Tabela 9. Síntese de investimentos - UI 01

5.6.3.2. Unidade de Intervenção UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos

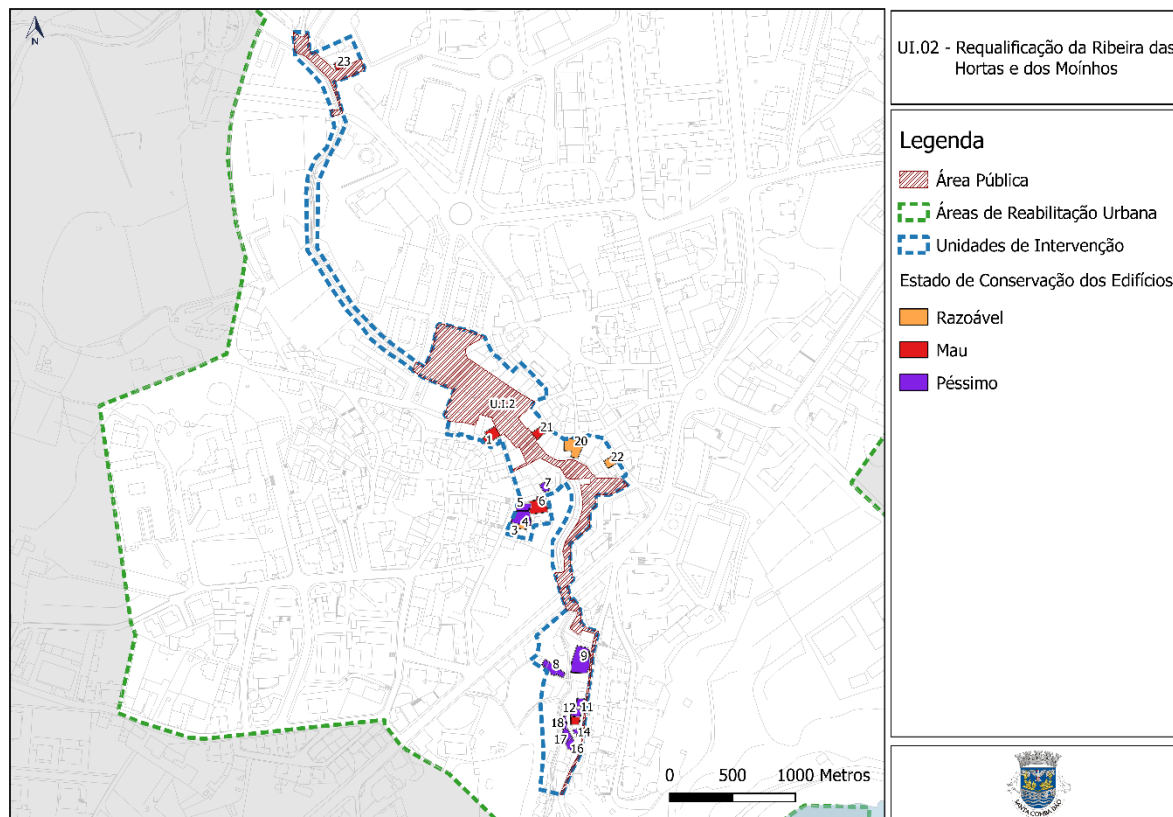


Figura 19. Unidade de Intervenção UI.02 - Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos

A Unidade de Intervenção UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos, conta com 33 residentes e possui uma área de 20.099 m. O edificado é composto por 62 edifícios (com uma área bruta de implantação estimada de 5.617m², encontrando-se 19 edifícios (com a área bruta estimada de 1.609 m²) a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representam 28,65% do total de área do edificado, sendo a sua reabilitação da responsabilidade dos privados. O objetivo da delimitação desta UI é a requalificação da Ribeira das Hortas que compreende o restauro e conservação da antiga central elétrica de Santa Comba Dão, enquanto espaço museológico, que mantém o equipamento original, bem como a recuperação de um conjunto de moinhos de água que ladeiam a ribeira das hortas.

Unidade de Intervenção (UI)	U1.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos
N.º de residentes	33
Área total (m2)	20.099
N.º total de edifícios	62
Área total dos edifícios	5.617
N.º de edifícios a intervir	19
Área dos edifícios a intervir (m2)	1.609
N.º de edifícios com anomalias médias	3
N.º de edifícios com anomalias graves	5
N.º de edifícios com anomalias muito graves	11
Área de edifícios com anomalias médias	312
Área de edifícios com anomalias graves	420
Área de edifícios com anomalias muito graves	877
% (área edifícios/área total)	27,95%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	28,65%

Tabela 10. Tabela de caracterização da UI 02 - Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação de moinhos, pontões, antiga central elétrica como espaço museológico interpretativo / interativo. Requalificação do antigo lagar de azeite, adaptando-o em espaço museológico de Artes e Ofícios, incluindo nora exterior em funcionamento. Requalificação do leito e margens da ribeira (limpeza de fundo, estabilização de taludes e recuperação de muros em pedra existentes, etc). Prolongamento dos passadiços de madeira existentes a montante da Ribeira das Hortas.

DESCRIÇÃO

O projeto para este troço da requalificação da Ribeira das Hortas compreende o restauro e conservação da antiga central elétrica de Santa Comba Dão, enquanto espaço museológico, que mantém o equipamento original, bem como a recuperação de um conjunto de moinhos de água que ladeiam a ribeira das hortas. O projeto consiste na requalificação e revitalização de toda uma zona emblemática do concelho de Santa Comba Dão, de um marco da sua história e do seu desenvolvimento económico e social, transformando toda a zona num centro interpretativo do aproveitamento e produção de diversas fontes de energia, bem como de usos e costumes de outrora nesta região. Os principais objetivos são conservar, comunicar, educar, divulgar e contribuir para o desenvolvimento local. A requalificação da Ribeira das Hortas pretende ser uma estratégia de comunicação dos primórdios de Santa Comba Dão, bem como um instrumento ambiental e educativo, através da promoção de uma cultura para a educação patrimonial. Pretende-se alcançar vários públicos, desde as comunidades escolar e local, até às comunidades turísticas, nomeadamente o público ligado ao turismo industrial, e académico, através de uma estreita colaboração com diversas entidades.

TIPOLOGIA

Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

Reabilitação do Edificado – Destacando-se a reabilitação de edifícios degradados por parte dos privados.

INVESTIMENTO TOTAL

380.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 1.500 m2

Tabela 11. Descrição do investimento público – UI 02

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que os edifícios com anomalias muito graves são os mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos			
Área de edifícios com anomalias médias	312	100 €	312.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	420	500 €	210.000 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	877	750 €	657.750 €
Total Geral			1.197.750 €

Tabela 12. Investimentos privados - UI.02

A necessidade de investimento total na UI.02 é de 1.577.750 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público, assume o valor de 380.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 1.197.750 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	380.000 €	380.000 €
Reabilitação do edificado	1.197.750 €	0 €	1.197.750 €
Total Geral	1.197.750 €	380.000 €	1.577.750 €

Tabela 13. Síntese de investimentos – UI.02

5.6.3.3. Unidade de Intervenção UI.03 – Requalificação do Mercado Municipal

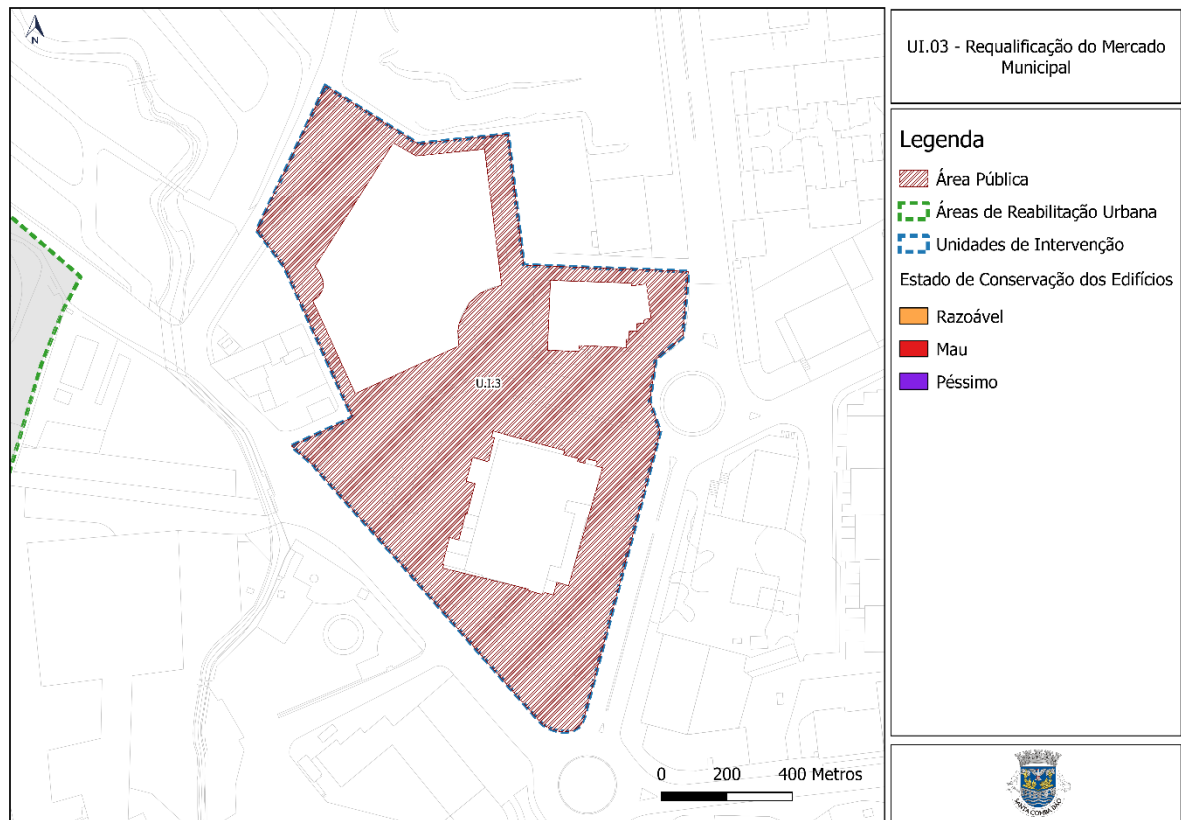


Figura 20. Unidade de Intervenção UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal

Com 3 residentes, a UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal, possui uma área de 14.176 m². O edificado é composto por 3 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 4.836 m², sendo o mais significativo o Mercado Municipal que se encontra com necessidade de intervenções de reabilitação.

Visa-se a requalificação do atual Mercado Municipal, dotando-o de condições adequadas para os seus utilizadores (vendedores e compradores), devolvendo aos santacombadenses um espaço de vivência comercial que outrora se caracterizava por ter uma elevada afluência de pessoas, algo que foi perdendo ao longo dos tempos, situação que também acompanhou a sua decadência funcional e física.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.03 – Requalificação do Mercado Municipal
N.º de residentes	3
Área total (m2)	14.176
N.º total de edifícios	3
Área total dos edifícios	7.836
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	4.930
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	1
N.º de edifícios com anomalias muito graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	4.930
% (área edifícios/área total)	34,11%

Tabela 14. Tabela de caracterização da UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do Mercado Municipal em espaço multi-funcional (Substituição de Coberturas, caixilharias, revestimentos de tectos, paredes e pavimentos, iluminação, redes de águas prediais, águas pluviais e águas residuais, infra-estruturas eléctricas e de telecomunicações, etc).

DESCRIÇÃO

Através da presente Operação, visa-se a requalificação do atual Mercado Municipal, dotando-o de condições adequadas para os seus utilizadores (vendedores e compradores), devolvendo aos santacombadenses um espaço de vivência comercial que outrora se caracterizava por ter uma elevada afluência de pessoas, algo que foi perdendo ao longo dos tempos, situação que também acompanhou a sua decadência funcional e física.

A necessidade de tornar as atuais instalações multifuncionais, assim como convidativas, associando estas características ao uso de novos materiais e cores, visam o assumir este Edifício como uma alavanca na estratégia do desenvolvimento económico do concelho de Santa Comba Dão, assente na promoção e competitividade dos produtos locais.

TIPOLOGIA

Reabilitação do Edificado

INVESTIMENTO TOTAL

700.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Reabilitação de Edificado (m2): 4.930 m2

Tabela 15. Descrição do investimento público – UI.03

A necessidade de investimento público total na UI.03 é de 700.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 0,00 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.03 – Requalificação do Mercado Municipal			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	700.000 €	700.000 €
Total Geral	0 €	700.000 €	700.000 €

Tabela 16. Síntese de investimentos – UI.03

5.6.3.4. Unidade de Intervenção UI.04 – Requalificação do Largo do Rossio

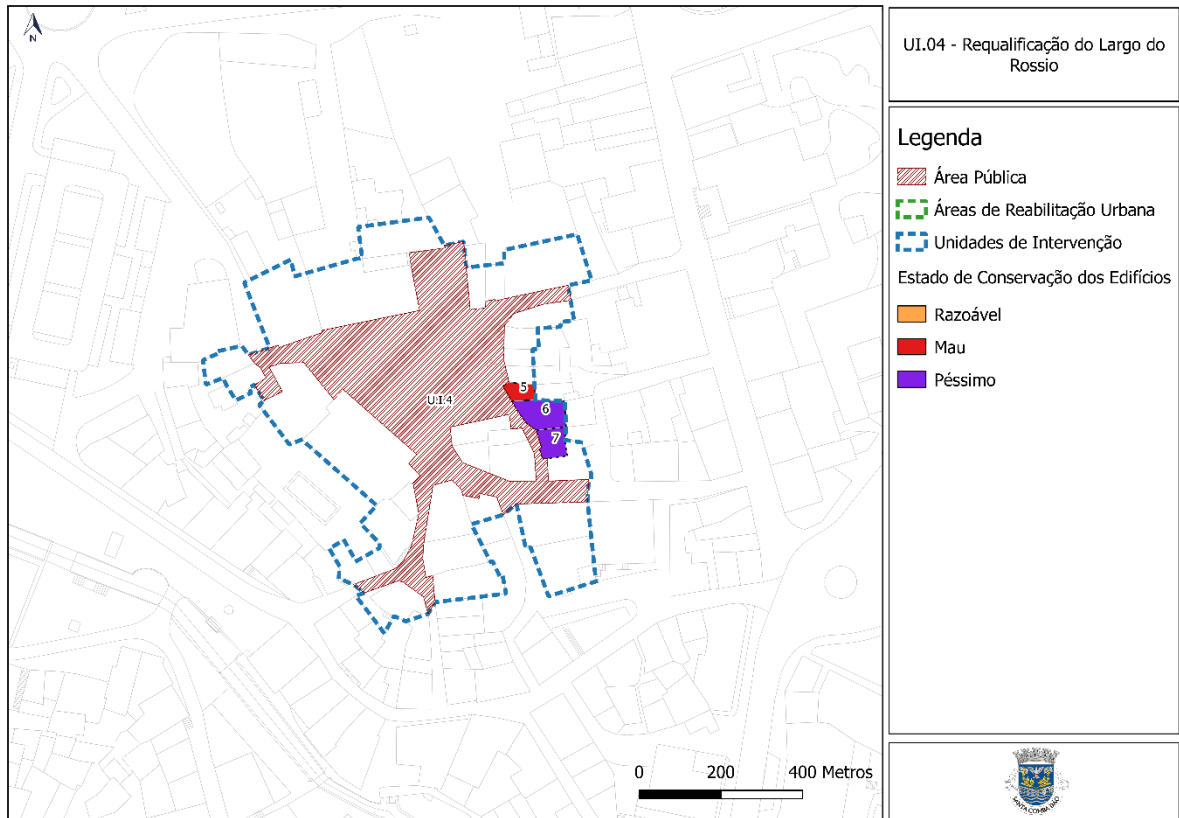


Figura 21. Unidade de Intervenção UI.04 - Requalificação do Largo do Rossio

A Unidade de Intervenção UI.04 - Requalificação do Largo do Rossio e respetiva envolvente, possui 25 residentes e uma área de 5.656 m². O edificado é composto por 30 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 2.969 m², encontrando-se 3 dos edifícios, com a área bruta estimada de 150 m², com necessidade de intervenções de reabilitação.

A Requalificação do Largo do Rossio, procura devolver o Largo aos santacombadenses, anulando / proibindo desde logo o estacionamento abusivo e anárquico, promovendo ainda as necessárias obras de substituição de pavimentos, iluminação pública, integração de mobiliário urbano, devolvendo assim o Largo a uma utilização polivalente, com uma localização invejável no que concerne ao Centro Antigo de Santa Comba Dão.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos imóveis identificados com necessidades de reabilitação.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.04 – Requalificação do Largo do Rossio
N.º de residentes	25
Área total (m2)	5.656
Área espaço público a intervir	1.560
N.º total de edifícios	30
Área total dos edifícios	2.969
N.º de edifícios a intervir	3
Área dos edifícios a intervir (m2)	150
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	1
N.º de edifícios com anomalias muito graves	2
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	29
Área de edifícios com anomalias muito graves	121

Tabela 17. Tabela de caracterização da UI.04 - Requalificação do Largo do Rossio

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do Largo do Rossio (iluminação, mobiliário urbano, pavimentos, proibição de estacionamento), incluindo construção de Forno Comunitário

DESCRIÇÃO

A Requalificação do Largo do Rossio, há muito desejada e esperada pela comunidade envolvente, procura devolver o Largo aos santacombadenses, anulando / proibindo desde logo o estacionamento abusivo e anárquico que ali se verifica diariamente, promovendo ainda as necessárias obras de substituição de pavimentos, iluminação pública, integração de mobiliário urbano, devolvendo assim o Largo a uma utilização polivalente, com uma localização invejável no que concerne ao Centro Antigo de Santa Comba Dão, valorizando assim o património edificado no seu interior, ao qual se associa a intenção de construção de um Forno Comunitário, tal como outrora existiu, em local próprio e adequado para o efeito, permitindo assim a partilha e reacendimento de uma prática local corrente, que ao longo do tempo se foi perdendo, pese embora as condições atuais potenciem o desenvolvimento de uma iniciativa desta natureza..

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

340.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 1.560 m2

Tabela 18. Descrição do investimento público – UI.04

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que os edifícios com anomalias muito graves são os que necessitam de maior investimento.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.04 – Requalificação do Largo do Rossio			
Área de edifícios com anomalias médias	0	100 €	0 €
Área de edifícios com anomalias graves	29	500 €	14.500 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	121	750 €	90.750 €
Total Geral			105.250 €

Tabela 19. Investimentos privados – UI.04

A necessidade de investimento total na UI.04 é de 445.250 €, a componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 340.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 105.250 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.04 – Requalificação do Largo do Rossio			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	340.000 €	340.000 €
Reabilitação do edificado	105.250 €	0 €	105.250 €
Total Geral	105.250 €	340.000 €	445.250 €

Tabela 20. Síntese de investimentos – UI.04

5.6.3.5. Unidade de Intervenção UI.05 – Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)

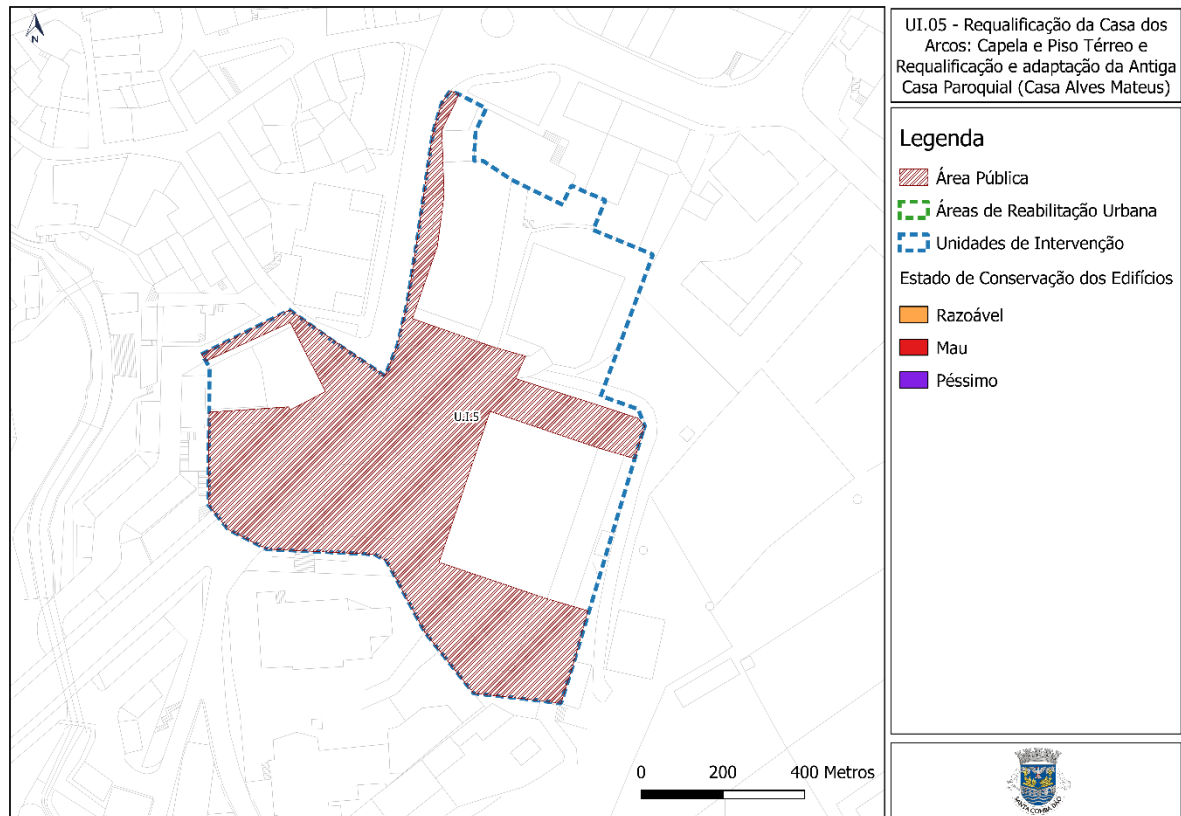


Figura 22. Unidade de Intervenção UI.05 - Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)

Com 4 residentes, a Unidade de Intervenção UI.05 - Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus), possui uma área de 8.780 m². O edificado é composto por 3 edifícios, com uma área bruta de implantação estimada de 2.096 m², não existindo edifícios privados a necessitar de intervenções de reabilitação.

Com esta intervenção pretende-se promover a reabilitação e refuncionalização deste Edifício de características importantes, instalando um espaço museológico, com a finalidade de promover “Arte Sacra”. Dada a sua localização estratégica, bem como toda a sua longa história, e tendo ainda em conta a sua proximidade à Igreja Matriz de Santa Comba Dão, bem como também à Casa dos Arcos, torna esta unidade de intervenção especialmente relevante.

Unidade de Intervenção (UI)	Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)
N.º de residentes	4
Área total (m2)	8.780
N.º total de edifícios	3
Área total dos edifícios	2.096
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias muito graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	0

Tabela 21. Tabela de caracterização da UI.05 - Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação e adaptação da antiga Casa paroquial (Casa Alves Mateus) a espaço museológico de Arte Sacra

DESCRIÇÃO

Atualmente, a Casa da Residência Paroquial (Casa Alves Mateus), encontra-se infelizmente “escondida” pela estrada que passa entre si e a Igreja, o que pouco dignifica um edifício desta natureza que, reclama à muito, por uma reabilitação que lhe confira a dignidade de outrora e uma utilidade que sirva a população.

O edifício em causa apresenta uma área de implantação de 234,42m², a que corresponde uma área de construção de 539,14m², que se distribui em três pisos (Piso Inferior, Piso Térreo e Piso Superior).

A Casa – Edifício, encontra-se desvirtuada, precisando de obras de reabilitação e de um uso que sirva o Concelho. Tanto a nível formal como funcional, encontra-se descaracterizada, uma vez que, tanto os acrescentos e aberturas de novos vãos ao longo dos tempos, como as inúmeras utilidades à qual já foi sujeita, a deixaram sem identidade própria.

Desta forma, promovendo a reabilitação e refuncionalização deste Edifício de características tão importantes, pretende-se a instalação de um espaço museológico, com a finalidade de promover “Arte Sacra”.

Dada a sua localização estratégica, bem como toda a sua longa história, e tendo ainda em conta a sua proximidade à Igreja Matriz de Santa Comba Dão, bem como também à Casa dos Arcos (na qual se encontra instalada a Biblioteca Municipal, a qual também contém uma pequena Capela), cuja origem remonta ao mesmo século, permitirá explorar um novo “tema / produto” turístico, tendo em conta a riqueza do espólio existente em Santa Comba Dão, nesta área concreta.

A necessidade de um espaço que promova e revele Arte Sacra é assim um ponto de partida para reabilitar este edifício.

Pretende-se, mantendo o polígono de implantação existente e preservando o que de mais belo ele tem: a sua fachada principal e as janelas de avental com borlas e cantaria de granito, do alçado lateral direito, ou seja, os seus elementos mais significativos.

O corpo que, com o decorrer dos tempos foi acrescentado à casa, desvirtuando-a, manterá o seu polígono de implantação mas, pretende assumir-se como um volume claramente limpo de ornamentos, que se adoça à Casa, complementando-a.

Pretende-se assim reabilitar a Casa, no seu perímetro original, conservando todos os seus elementos arquitetónicos, anexando-lhe um volume revestido a pedra, despojado de elementos decorativos, destinado aos apoios e acessos

verticais do Museu de Arte Sacra. Um elevador panorâmico será instalado neste corpo servindo todo o edifício que responde a todos sem exceção, uma vez que contempla acessibilidades a todos, com ou sem mobilidade condicionada.

TIPOLOGIA

Reabilitação do Edificado

INVESTIMENTO TOTAL

350.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Reabilitação de edificado (m2): 445 m2

Tabela 22. Descrição do investimento público – UI.05

A necessidade de investimento total na UI.05 é de 350.000 €, cuja componente pública compreende a reabilitação e requalificação de edificado para refuncionalização.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.05 Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	350.000 €	350.000 €
Total Geral	0 €	350.000 €	350.000 €

Tabela 23. Síntese de investimentos – UI.05

5.6.3.6. Unidade de Intervenção UI.06 – Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas

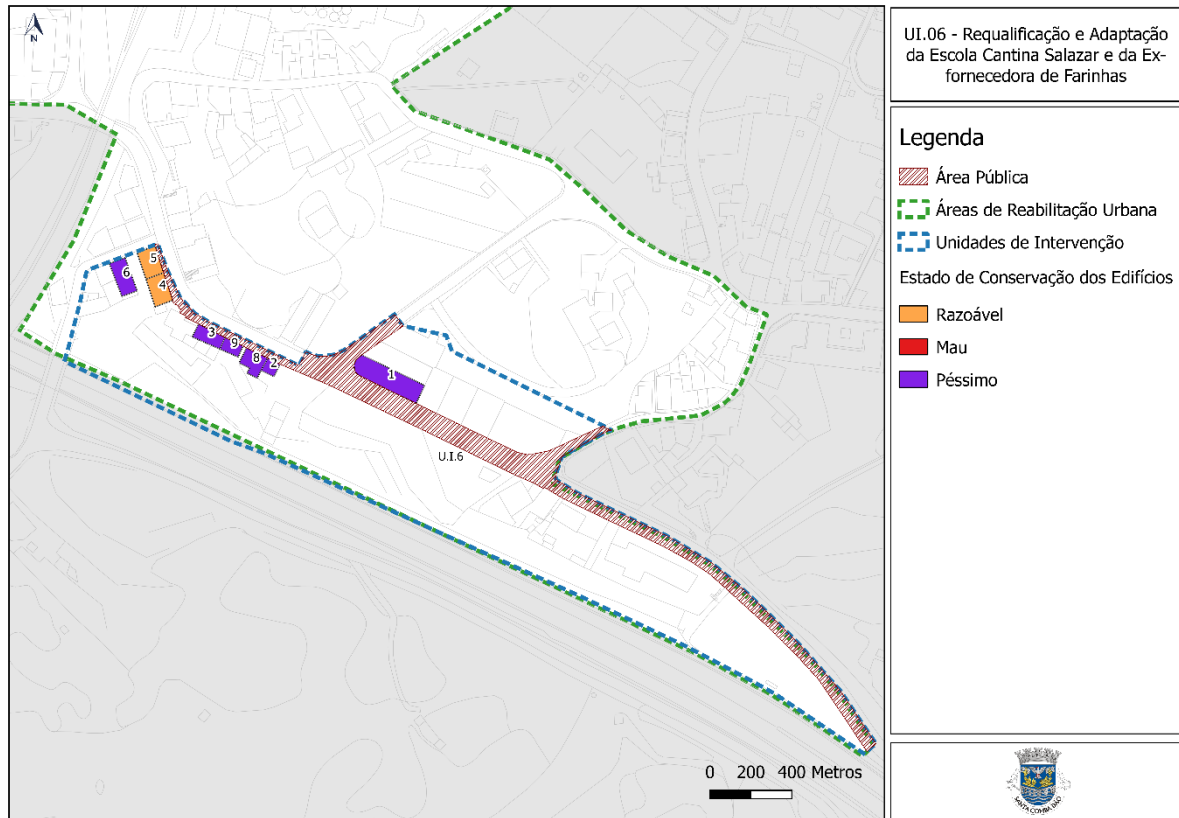


Figura 23. Unidade de Intervenção UI.06 - Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas

A Unidade de Intervenção UI.06 - Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas, conta com 9 residentes e possui uma área de 23.584 m². O edificado é composto por 22 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 4.634 m², encontrando-se identificados 8 edifícios (com a área bruta de implantação estimada de 1.048 m²) identificados como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O investimento público tem como objetivo promover a criação e dinamização do Centro Interpretativo do Estado Novo, contemplando documentação existente e outra ainda dispersa, com meios multimédia capazes de recriar vivências de âmbito económico, social, cultural, nos diferentes períodos do Estado Novo, contribuindo para o estudo de uma época que marcou de forma indelével a História de Portugal entre 1926 e 1974. Pretende-se ainda requalificar o espaço público da envolvente em termos de melhoria da acessibilidade e mobilidade pedonal.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 8 imóveis identificados a precisar de reabilitação, sendo que 6 deles encontram-se com anomalias de conservação muito graves.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.06 – Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas
N.º de residentes	9
Área total (m2)	23.584
N.º total de edifícios	22
Área total dos edifícios	4.634
N.º de edifícios a intervir	8
Área dos edifícios a intervir (m2)	1.048
N.º de edifícios com anomalias médias	2
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias muito graves	6
Área de edifícios com anomalias médias	258
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	590

Tabela 24. Tabela de caracterização da UI.06 - Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação e adaptação da Escola Cantina Salazar a Centro Interpretativo do Estado Novo (CIEN)

DESCRIÇÃO

Este projeto tem como objetivo promover a criação e dinamização do Centro Interpretativo do Estado Novo, contemplando documentação existente e outra ainda dispersa, com meios multimédia capazes de recriar vivências de âmbito económico, social, cultural, nos diferentes períodos do Estado Novo, contribuindo para o estudo de uma época que marcou de forma indelével a História de Portugal entre 1926 e 1974. Atentas as condições, a localização do edifício e todo o espaço envolvente, com outras instalações contíguas, propriedade do município, o projeto contempla uma área de restauração, complementar do projeto.

TIPOLOGIA

- Espaços Públicos
- Infraestruturas Urbanas
- Reabilitação do Edificado

INVESTIMENTO TOTAL

1.200.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 1.460 m2

Tabela 25. Descrição do investimento público – UI.06

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias muito graves é a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.06 – Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas			
Área de edifícios com anomalias médias	250	100 €	25.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	490	750 €	367.500 €
Total Geral			392.500 €

Tabela 26. Investimentos privados – UI.06

A necessidade de investimento total na UI.06 é de 1.592.500 €, cuja componente pública compreende a reabilitação de edificado e requalificação de espaço público assumindo o valor de 1.200.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 392.500 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.06 – Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex Fornecedora de Farinhas			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	392.500 €	1.200.000 €	1.592.500 €
Total Geral	392.500 €	1.200.000 €	1.592.500 €

Tabela 27. Síntese de investimentos – UI.06

5.6.3.7. Unidade de Intervenção UI.07 – Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro

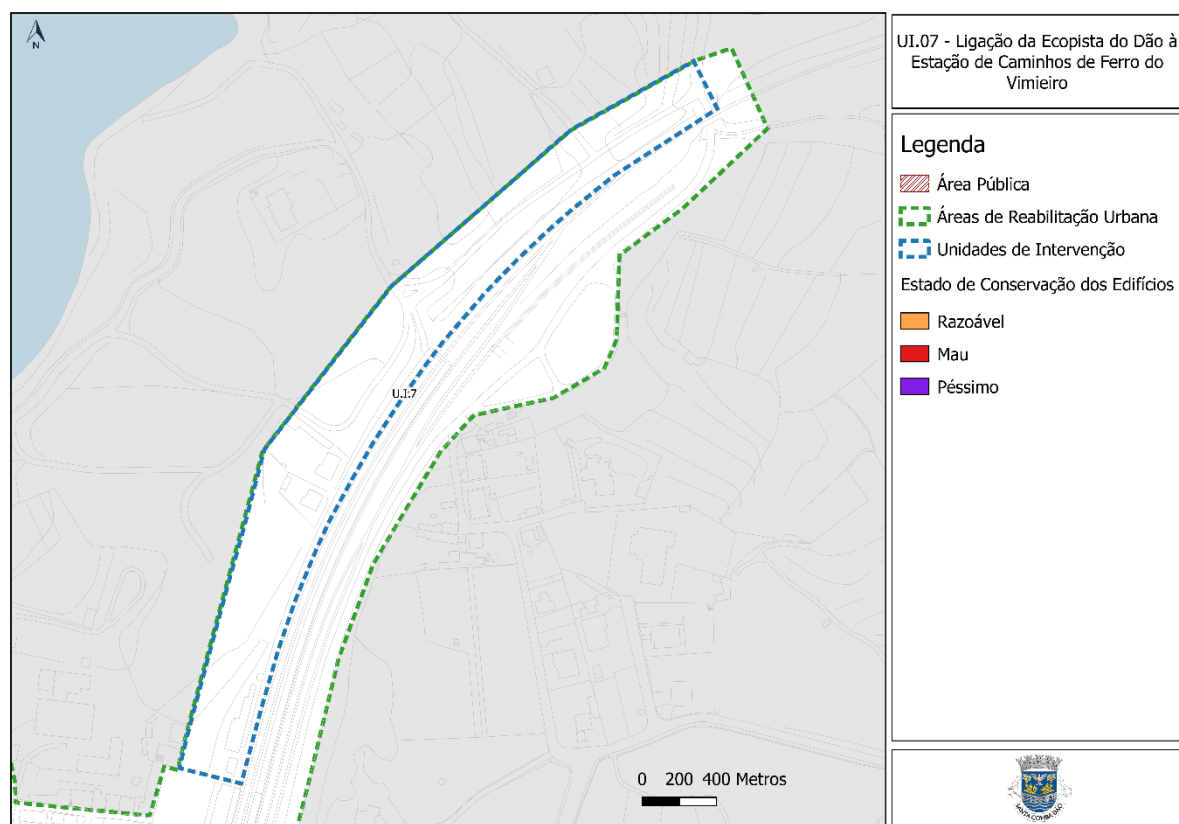


Figura 24. Unidade de Intervenção UI.07 - Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro

Com 1 residente, a Unidade de Intervenção UI.07 - Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro, possui uma área de 17.620 m². O edificado é composto por 3 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 236 m², não se encontrando nenhum dos edifícios com necessidade de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é melhorar as acessibilidades, a partir do Largo da Estação do Vimieiro, e a segurança nos atravessamentos pedonais à entrada da Ecopista, através da instalação de sinalização, nivelamento das plataformas, sinalética e informação aos utilizadores e ainda a reabilitação da estação de Treixedo, potenciando ainda como zona de bar/restauração e da reabilitação de duas habitações na estação do Vimieiro, como casa de apoio aos utilizadores da Ecopista.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.07 – Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro
N.º de residentes	1
Área total (m2)	17.620
N.º total de edifícios	3
Área total dos edifícios	236
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias muito graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	0

Tabela 28. Tabela de caracterização da UI.07 - Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Conclusão do troço de ligação entre a Ecopista do Dão e a Estação dos Caminhos de Ferro do Vimieiro
DESCRIÇÃO
Com este projeto o Município pretende melhorar as acessibilidades, a partir do Largo da Estação do Vimieiro, e a segurança nos atravessamentos pedonais à entrada da Ecopista, através da instalação de sinalização, nivelamento das plataformas, sinalética e informação aos utilizadores e ainda a reabilitação da estação de Treixedo, potenciando ainda como zona de bar/restauração e da reabilitação de duas habitações na estação do Vimieiro, como casa de apoio aos utilizadores da Ecopista. Pela sua proximidade e vias de acesso automóvel e ferroviário, as habitações que se encontram ao lado da Estação do Vimieiro, casas de função das Infra-Estruturas de Portugal, mediante protocolo a celebrar, depois de reabilitadas, destinam-se a ser aproveitadas como: posto de informação, centro de apoio/guarda de pertences/primeiros socorros, oficina de aluguer e conserto de bicicletas, bar/café/sala de estar/descanso, sanitários/balneários,.... Relativamente à sinalética pretende-se colocar mapas informativos de todo o circuito, números de telefone SOS, informação de estadias próximas. Pretende-se criar uma infraestrutura de acesso seguro à entrada da ciclovia, nomeadamente pelo lado poente da estação do Vimieiro, de forma a facilitar a entrada dos utilizadores e das suas bicicletas.
TIPOLOGIA
Reabilitação de espaço público, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;
INVESTIMENTO TOTAL
180.000 €
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 3.250 m2

Tabela 29. Descrição do investimento público – UI.07

A necessidade de investimento total na UI.07 é de 180.000 €, cuja componente pública compreende a reabilitação e requalificação de espaço público.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.07 – Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	180.000 €	180.000 €
Reabilitação do edificado	0 €	0 €	0 €
Total Geral	0 €	180.000 €	180.000 €

Tabela 30. Síntese de investimentos – UI.07

5.6.3.8. Unidade de Intervenção UI.08 – Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”

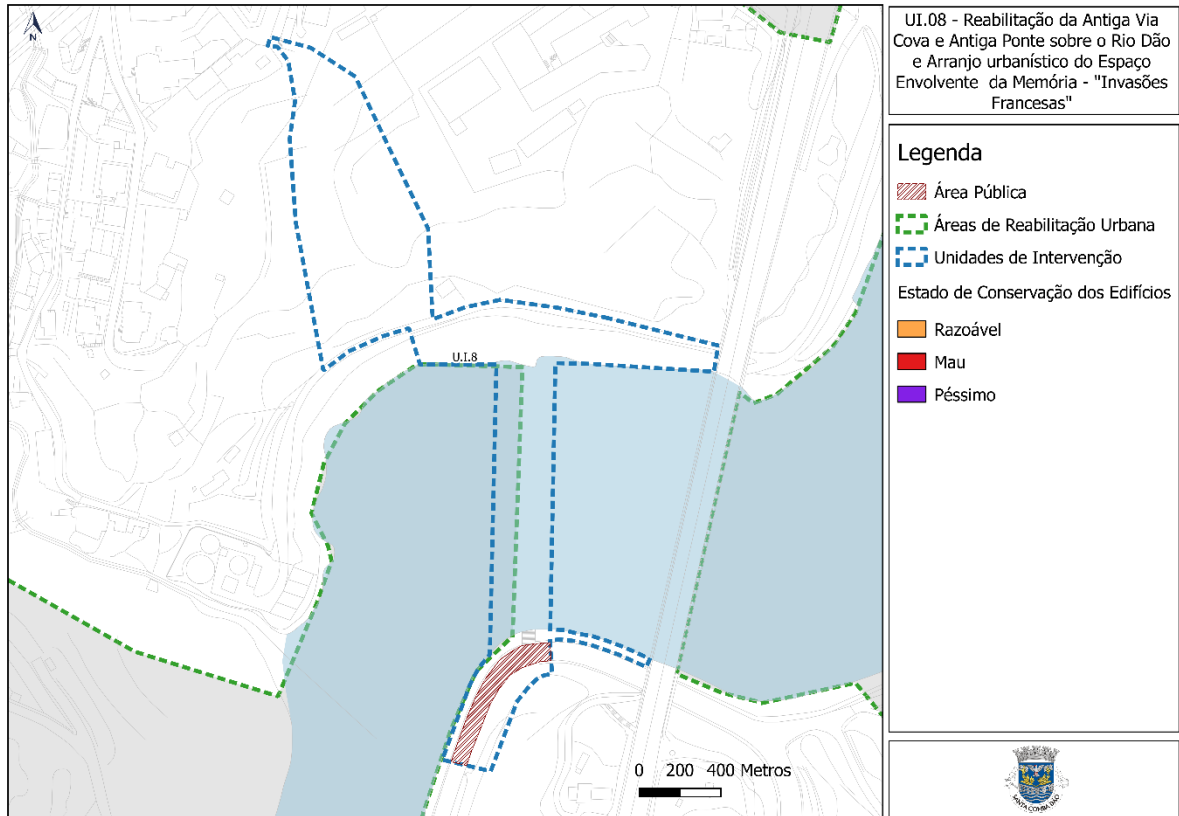


Figura 25. Unidade de Intervenção UI.08 - Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”

A Unidade de Intervenção UI.08 - Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”, sem residentes registados, possui uma área de 16.667 m².

Trata-se da requalificação de um espaço perdido, devolvendo a sua alma ao concelho e à região, integrando o mesmo nas rotas dos monumentos a visitar, permitindo ainda criar um novo pólo de atração, que permitirá a acessibilidade pedonal ao Monumento, todo o ano, a partir de Santa Comba Dão.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.08 – Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”
N.º de residentes	0
Área total (m2)	16.667
Área espaço público a intervir (m2)	375
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	2,25%
N.º total de edifícios	0
Área total dos edifícios	0
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias muito graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	0

Tabela 31. Tabela de caracterização da UI.08 - Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Requalificação do Monumento da Memória alusivo às Invasões Francesas incluindo o respectivo arranjo urbanístico do espaço envolvente ao Monumento
DESCRIÇÃO
Requalificação de um espaço perdido, devolvendo a sua alma ao concelho e à região, integrando o mesmo nas rotas dos monumentos a visitar, permitindo ainda criar um novo pólo de atração, que permitirá a acessibilidade pedonal ao Monumento, todo o ano, a partir de Santa Comba Dão.
TIPOLOGIA
Reabilitação de espaço público
INVESTIMENTO TOTAL
87.500 €
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 375 m2

Tabela 32. Descrição do investimento público – UI.08

A necessidade de investimento total na UI.08 é de 87.500 €, cuja componente pública compreende a reabilitação e requalificação de espaço público.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.08 – Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	87.500 €	87.500 €
Reabilitação do edificado	0 €	0 €	0 €
Total Geral	0 €	87.500 €	87.500 €

Tabela 33. Síntese de investimentos – UI.08

5.6.3.9. Unidade de Intervenção UI.09 – Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)

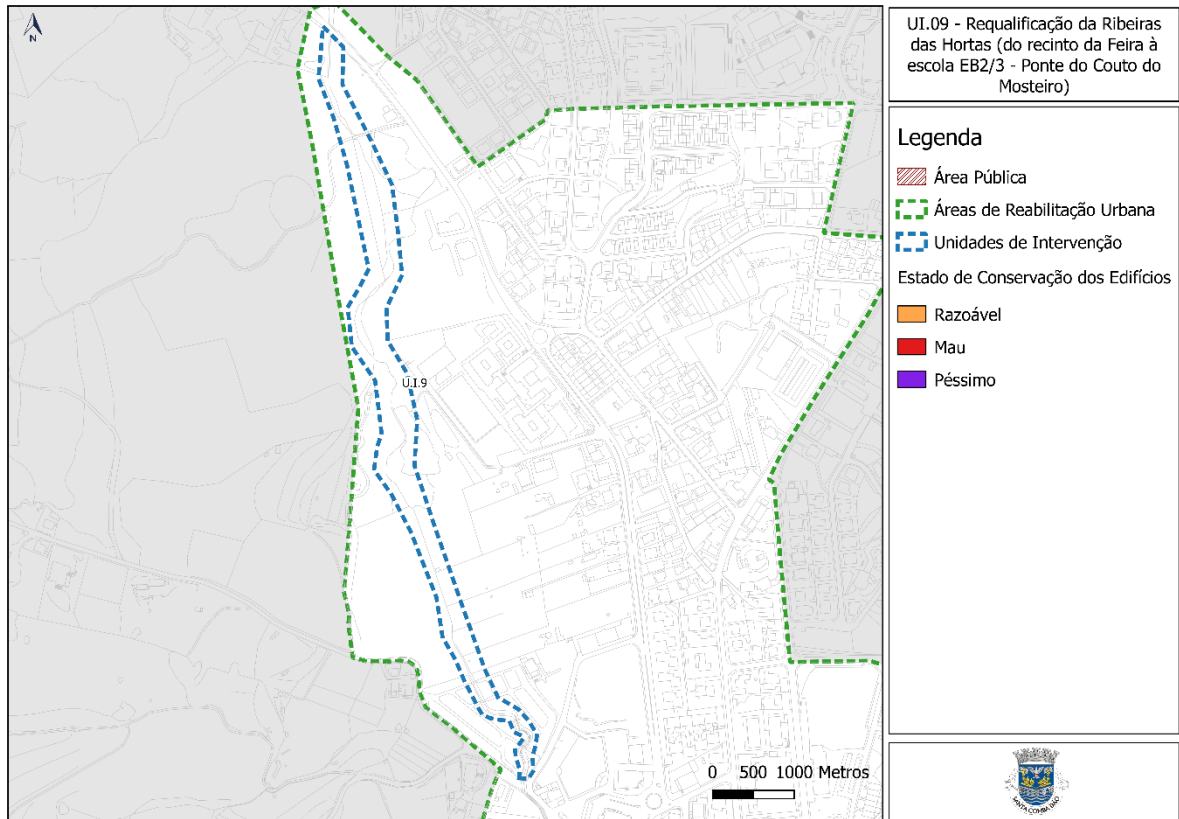


Figura 26. Unidade de Intervenção UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)

A Unidade de Intervenção UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro), não conta com residentes e uma área de 33.956 m². O edificado é composto por 0 edifícios privados. O projeto para este troço da requalificação da Ribeira das Hortas compreendido entre o recinto da Feira semanal e a EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro, pretende igualmente valorizar ambientalmente a Ribeira das Hortas, promovendo a limpeza profunda do leito e margens da Ribeira, a estabilização de taludes e muros de suporte de pedra da região envolventes, bem como promover o desassoreamento do leito da Ribeira, que há dezenas de anos não está sujeita a este procedimento. Pretende-se a constituição do há muito sonhado Parque da Cidade, potenciando um conjunto de espaços adjacentes à Ribeira, de fruição e lazer.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.09 – Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)
N.º de residentes	0
Área total (m2)	33.956
Área espaço público a intervir (m2)	12.000
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	35,34%
N.º total de edifícios	0
Área total dos edifícios	0
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias muito graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	0

Tabela 34. Tabela de caracterização da UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Requalificação do leito e margens da ribeira (limpeza de fundo, estabilização de taludes e recuperação de muros em pedra existentes, etc).Reabilitação do espaço verde adjacente à Ribeira das Hortas, em espaço de lazer, incluindo construção de parque de autocaravanas (Parque da Cidade).
DESCRIÇÃO
O projeto para este troço da requalificação da Ribeira das Hortas compreendido entre o recinto da Feira semanal e a EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro, pretende igualmente valorizar ambientalmente a Ribeira das Hortas, promovendo a limpeza profunda do leito e margens da Ribeira, a estabilização de taludes e muros de suporte de pedra da região envolventes, bem como promover o desassoreamento do leito da Ribeira, que há dezenas de anos não está sujeita a este procedimento. A constituição do há muito sonhado Parque da Cidade, potenciando um conjunto de espaços adjacentes à Ribeira, de fruição e lazer para os santacombadenses, ao qual poderão associar-se todo um vasto conjunto de equipamentos de lazer e desporto, que inclui ainda a construção de um parque para autocaravanas, completa esta intervenção, numa extensão de cerca de 500 metros lineares (Ribeira), embora a área do Parque da Cidade seja muito mais abrangente.
TIPOLOGIA
Reabilitação de Infraestruturas Urbanas.
INVESTIMENTO TOTAL
475.000 €
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 12.000 m2

Tabela 35. Descrição do investimento público – UI.09

A necessidade de investimento total na UI.09 é de 475.000 €, cuja componente pública compreende a reabilitação e requalificação de espaço público.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.09 – Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	475.000 €	475.000 €
Reabilitação do edificado	0 €	0 €	0 €
Total Geral	0 €	475.000 €	475.000 €

Tabela 36. Síntese de investimentos – UI.09

5.6.3.10. Unidade de Intervenção UI.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3

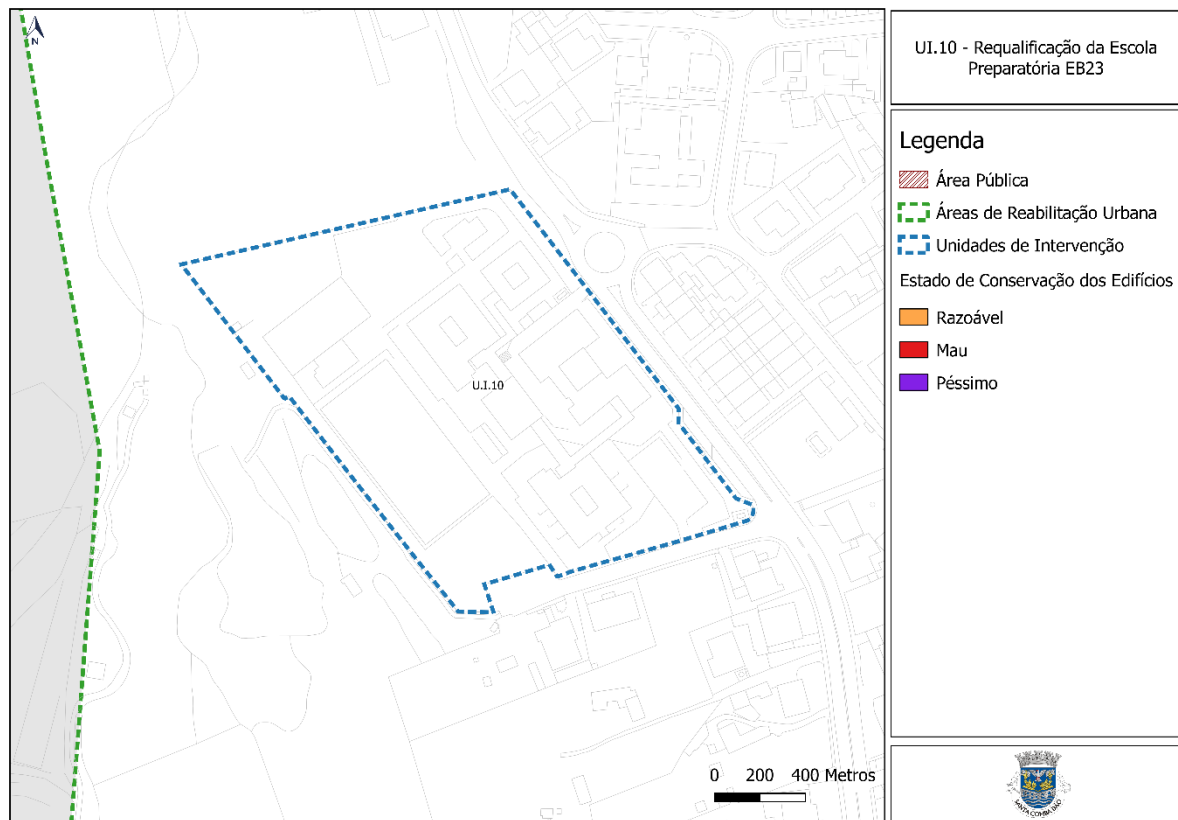


Figura 27. Unidade de Intervenção UI.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3

A Unidade de Intervenção UI.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3, não conta com residentes, possui uma área de 24.519 m². O edificado é composto por 0 edifícios privados e 1 equipamento público.

A requalificação da Escola Preparatória EB2/3, pretende dar respostas ao nível da eficiência energética e dotar as instalações dos necessários equipamentos ao nível do aquecimento de águas quentes sanitárias e climatização de espaços, assim como também ao nível do isolamento (substituição de caixilharias de vidro simples por caixilharias com vidro duplo e rotura térmica), passando ainda pela substituição integral de todas as luminárias existentes, obsoletas e com fraco rendimento, por tecnologia led.

Não está previsto investimento privado.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3
N.º de residentes	0
Área total (m2)	24.519
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios	0
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias muito graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	16.290
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias muito graves	0

Tabela 37. Tabela de caracterização da UI.10 - Requalificação da Escola Preparatória EB2/3

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Requalificação da Escola Preparatória EB2/3 no âmbito da Eficiência Energética
DESCRIÇÃO
A requalificação da Escola Preparatória EB2/3, tem vindo a ser efetuada. Recentemente foram substituídas todas as coberturas em fibrocimento, com uma área total de 2.770,00m ² , por painel sanduíche, num procedimento único para o efeito. Agora, e com vista a dar respostas ao nível da eficiência energética, urge dotar as instalações dos necessários equipamentos ao nível do aquecimento de águas quentes sanitárias e climatização de espaços, assim como também ao nível do isolamento (substituição de caixilharias de vidro simples por caixilharias com vidro duplo e rotura térmica), passando ainda pela substituição integral de todas as luminárias existentes, obsoletas e com fraco rendimento, por tecnologia led.
TIPOLOGIA
Reabilitação do Edificado
INVESTIMENTO TOTAL
1.739.800 €
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m ²): 16.280 m ²

Tabela 38. Descrição do investimento público – UI.10

A necessidade de investimento total na UI.10 é de 1.739.800 €, totalmente suportada por fundos públicos, que compreende a reabilitação de equipamentos públicos.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.10 – Requalificação da Escola Preparatória EB2/3			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	1.739.800 €	1.739.800 €
Total Geral	0 €	1.739.800 €	1.739.800 €

Tabela 39. Síntese de investimentos – UI.10

5.6.3.11. Unidade de Intervenção UI.11 – Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro

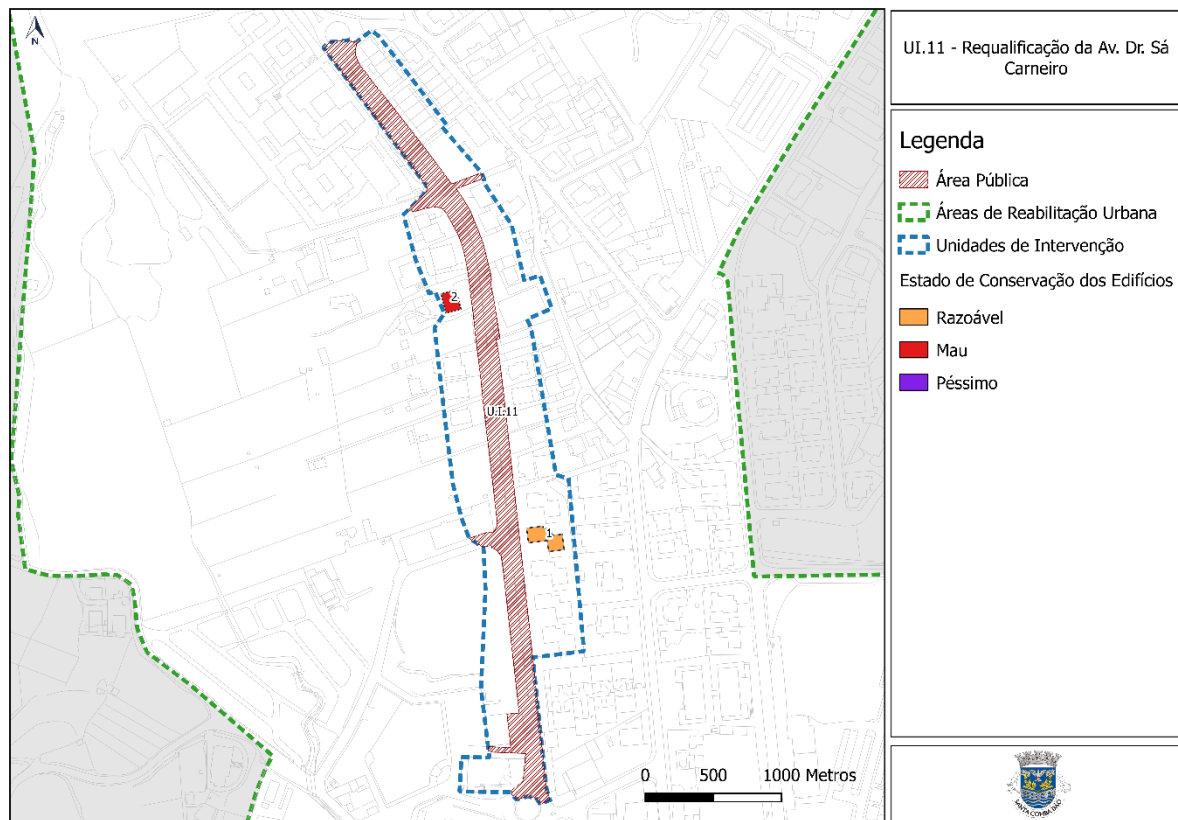


Figura 28. Unidade de Intervenção UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro

A Unidade de Intervenção UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro conta com 143 residentes, possui uma área de 35.012 m². O edificado é composto por 36 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 7.154 m², sendo que foram identificados 2 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é a Requalificação da Av.^a Dr. Sá Carneiro que se desenvolve como um dos principais eixos viários da Cidade de Santa Comba Dão, cuja dinâmica tem vindo a perder fulgor, apresentando uma elevada desqualificação urbana. Assim, o presente projeto visa recuperar a dinâmica perdida, potenciando o desenvolvimento comercial, potenciando a valorização pedonal, a par com a circulação rodoviária, estabilizando zonas de estacionamento, requalificando iluminação pública e mobiliário urbano, promovendo a necessária adequabilidade às acessibilidades / mobilidade, sem esquecer a necessária requalificação de todo o seu traçado rodoviário / separador central, cujo desenvolvimento, dimensões, interrupções urge redefinir.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 2 imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, sendo que 1 deles encontra-se com anomalias de conservação graves.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.11 – Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro
N.º de residentes	143
Área total (m2)	35.012
Área espaço público	7198,01
Área espaço público a intervir (m2)	11.370
% (área espaço público/área total)	28,65%
% (área espaço público a intervir/área espaço público)	96,87%
N.º total de edifícios	36
Área total dos edifícios	7.154
N.º de edifícios a intervir	2
Área dos edifícios a intervir (m2)	466
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	299
Área de edifícios com anomalias graves	167
Área de edifícios com anomalias graves	0
% (área edifícios/área total)	20,43%
% (área edifícios a intervir/área dos edifícios)	6,5%

Tabela 40. Tabela de caracterização da UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação da Avenida Dr. Sá Carneiro (Estacionamentos, Iluminação, Mobiliário Urbano, Passeios – Mobilidade

DESCRIÇÃO

A Requalificação da Av.ª Dr. Sá Carneiro é urgente. Desenvolve-se como um dos principais eixos viários da Cidade de Santa Comba Dão, cuja dinâmica tem vindo a perder fulgor todos os anos, apresentando uma desqualificação urbana notável. Assim, o presente projeto visa recuperar a dinâmica perdida, potenciando o desenvolvimento comercial (que também tem vindo a perder terreno ao longo dos anos), potenciando a valorização pedonal, a par com a circulação rodoviária, estabilizando zonas de estacionamento, requalificando iluminação pública e mobiliário urbano, promovendo a necessária adequabilidade às acessibilidades / mobilidade, sem esquecer a necessária requalificação de todo o seu traçado rodoviário / separador central, cujo desenvolvimento, dimensões, interrupções urge redefinir.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

652.500 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 11.370 m2

Tabela 41. Descrição de investimento público UI.11

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias e graves as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.11 – Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro			
Área de edifícios com anomalias médias	299	100 €	29.900 €
Área de edifícios com anomalias graves	167	500 €	83.500 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			113.400 €

Tabela 42. Investimentos privados – UI.11

A necessidade de investimento total na UI.11 é de 765.900 €, cuja componente pública, que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público, assume o valor de 652.500 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 113.400,00 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.11 - Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	652.500 €	652.500 €
Reabilitação do edificado	113.400 €	0 €	113.400 €
Total Geral	113.400 €	652.500 €	765.900 €

Tabela 43. Síntese de investimentos – UI.11

5.6.3.12. Unidade de Intervenção UI.12 – Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento

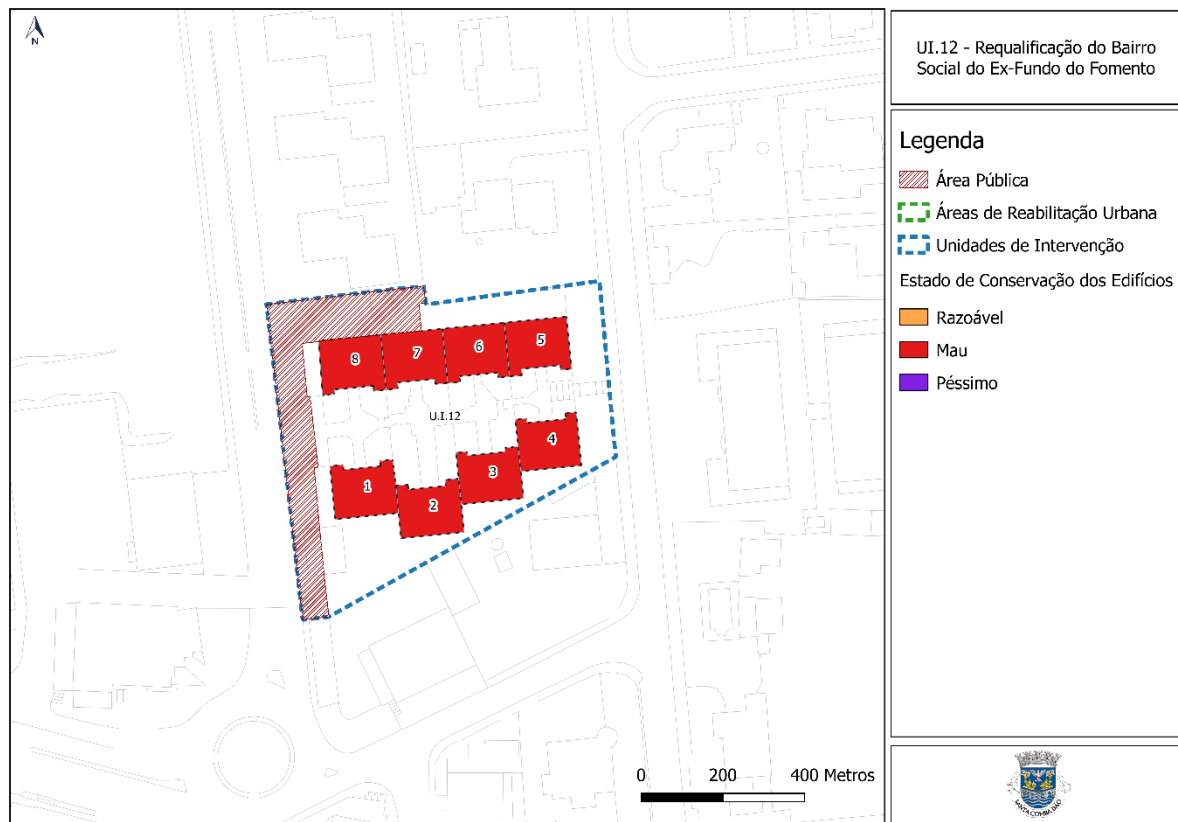


Figura 29. Unidade de Intervenção UI.12 - Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento

A Unidade de Intervenção UI.12 - Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento conta com 36 residentes, possui uma área de 4.962 m². O edificado é composto por 8 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 1.513 m², sendo que foram identificados 8 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI prevê a reabilitação de um conjunto edificado, com uma área de construção de cerca de 4.700 m² de área de construção. A urgente substituição de todas as coberturas em fibrocimento, por painel sanduiche, de caixilharias simples, por caixilharias com vidro duplo, passando pelas pinturas exteriores dos imóveis, cuja degradação é evidente. A requalificação dos espaços exteriores envolventes é também um desígnio desta ação, devolvendo-os aos moradores, tornando-os urbanos e apazíveis. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 8 imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, sendo que os 8 encontram-se com anomalias de conservação graves.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.12 – Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento
N.º de residentes	36
Área total (m2)	4.962
N.º total de edifícios	8
Área total dos edifícios	4.700
N.º de edifícios a intervir	8
Área dos edifícios a intervir (m2)	4.700
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	8
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	4.700
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 44. Tabela de caracterização da UI.12 - Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento **privado** previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento (Substituição de Coberturas e Caixilharias, Pinturas, Arranjos Exteriores envolventes) – constituição de Condomínio para afectação / partilha de custos</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>A promoção desta ação, para além de tornar necessária a constituição de um Condomínio válido para o Bairro em si, permitindo assim uma divisão de custos saudável e equilibrada entre todos os proprietários, prevê a reabilitação de um conjunto edificado, com uma área de construção de cerca de 4.700,00m2 de área de construção. A urgente substituição de todas as coberturas em fibrocimento, por painel sanduíche, de caixilharias simples, por caixilharias com vidro duplo, passando pelas pinturas exteriores dos imóveis, cuja degradação é evidente. A requalificação dos espaços exteriores envolventes é também um desígnio desta ação, devolvendo-os aos moradores, tornando-os urbanos e aprazíveis.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>Reabilitação do Edificado. Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas.</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>493.000 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 4.700 m2</p>

Tabela 45. Descrição de investimento público UI.12

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.12 – Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento			
Área de edifícios com anomalias médias	4.700	105 €	493.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			493.000 €

Tabela 46. Investimentos privados – UI.12

A necessidade de investimento privado total na UI.11 é de 493.000 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.12 – Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	493.000 €	0 €	493.000 €
Total Geral	493.000 €	0 €	493.000 €

Tabela 47. Síntese de investimentos – UI.12

5.6.3.13. Unidade de Intervenção UI.13 – Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho

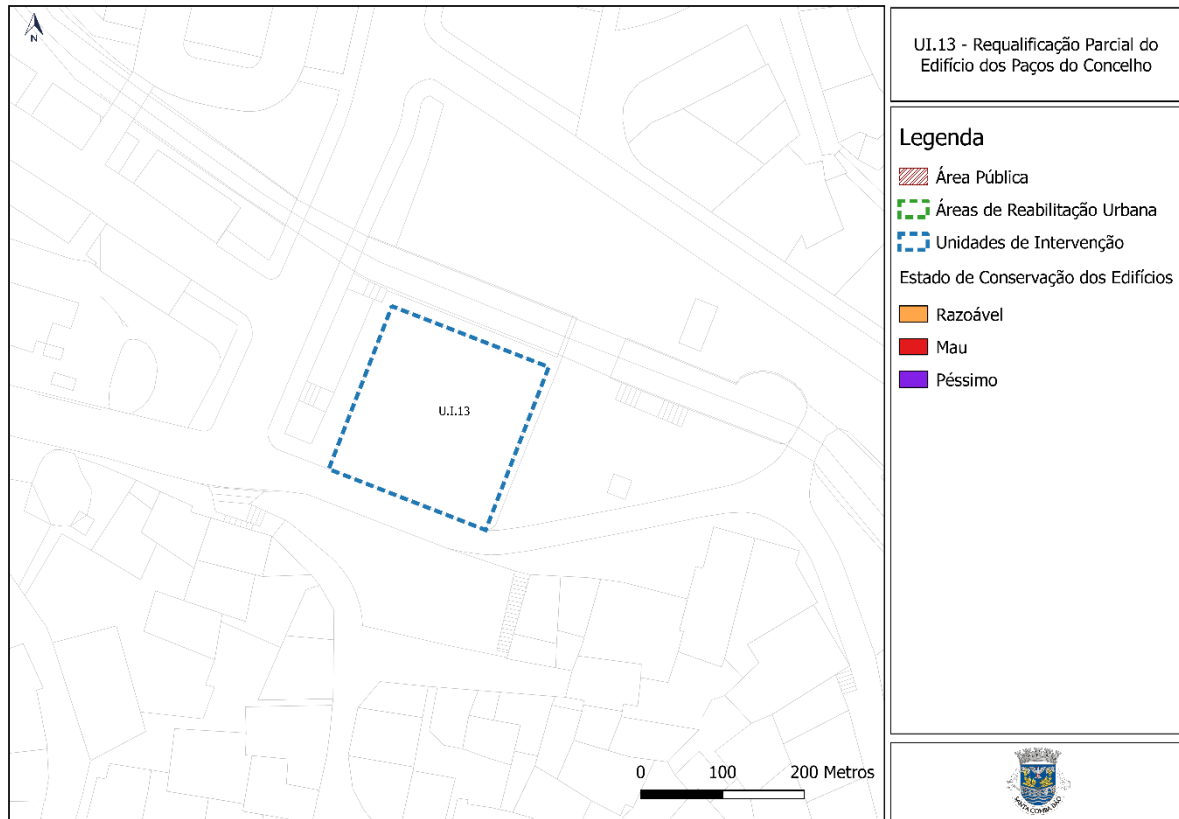


Figura 30. Unidade de Intervenção UI.13 - Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho

A Unidade de Intervenção UI.13 - Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho, possui uma área de 821 m². O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de construção estimada de 821 m², sendo identificados como a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 100 % da área total de edifícios.

O objetivo da delimitação desta UI é a requalificação parcial do Edifício dos Paços do Concelho (substituição de cobertura, remodelação de instalações sanitárias e bar, promoção de eficiência energética, melhoria de acessibilidades / mobilidade).

Unidade de Intervenção (UI)	UI.13 – Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho
N.º de residentes	0
Área total (m2)	439
Área espaço público	0
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios (m2)	821
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	821
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	821
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 48. Tabela de caracterização da UI.13 - Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação parcial do Edifício dos Paços do Concelho (substituição de cobertura, remodelação de instalações sanitárias e bar, promoção de eficiência energética, melhoria de acessibilidades / mobilidade)

DESCRIÇÃO

Com a presente intervenção, pretende-se requalificar parcialmente o Edifício dos Paços do Concelho, nomeadamente pela substituição integral da sua cobertura (telha, beirados, caleiras, etc), cuja falta de manutenção ao longo dos anos encontra-se a danificar o interior do edifício. Para além desta acção específica, pretende-se ainda requalificar espaços como instalações sanitárias e bar / copa, adequação do edifício às exigências da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, a promoção de uma maior eficiência energética, que para além da iluminação interior, passa também pelo sistema de climatização dos diversos espaços do edifício, modernizando assim o edifício no seu todo, potenciando uma melhor prestação de serviço público, valorizando também a imagem da Câmara Municipal perante os munícipes e visitantes do imóvel, que para além de marcante, é um edifício cujo valor histórico e patrimonial deve ser preservado.

TIPOLOGIA

Reabilitação do Edifício

INVESTIMENTO TOTAL

140.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 821 m2

Tabela 49. Descrição de investimento público UI.13

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.13 – Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho			
Área de edifícios com anomalias médias	820	170,50 €	140.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			140.000 €

Tabela 50. Investimentos privados – UI.13

A necessidade de investimento total na UI.13 é de 140.000 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação e reabilitação do edificado é avaliada em 140.000 €

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.13 – Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	140.000 €	140.000 €
Total Geral	0 €	140.000 €	140.000 €

Tabela 51. Síntese de investimentos – UI.13

5.6.3.14. Unidade de Intervenção UI.14 – Requalificação do Edifício do Ex-GAT

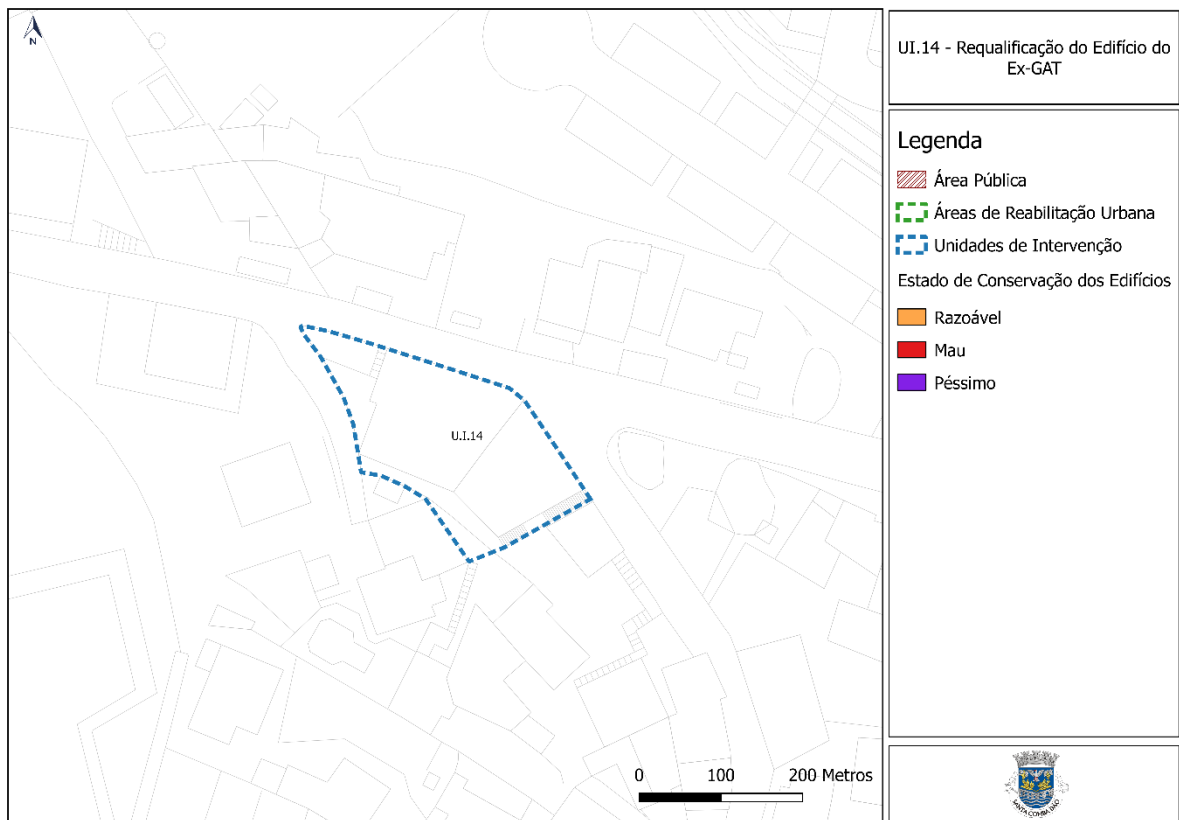


Figura 31. Unidade de Intervenção UI.14 - Requalificação do Edifício do Ex-GAT

A Unidade de Intervenção UI.14 - Requalificação do Edifício do Ex-GAT, possui uma área de 479 m². O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de construção estimada de 790 m², sendo que foi identificado como edifício a ser alvo de intervenções de requalificação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, a requalificação do antigo edifício do Ex-GAT, procura dotar as instalações existentes de uma maior versatilidade / funcionalidade face às exigências laborais atuais, quer em termos de espaços de trabalho, quer em termos de conforto e tecnologias, indispensáveis à produtividade e prestação de um serviço público de qualidade e eficiente.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.14 – Requalificação do Edifício do Ex-GAT
N.º de residentes	0
Área total (m2)	479
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios	790
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	790
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	790
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 52. Tabela de caracterização da UI.14 - Requalificação do Edifício do Ex-GAT

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação do Edifício do Ex-GAT (Gabinete de Apoio Técnico) em espaço multifuncional de serviços de apoio à Câmara Municipal</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>A requalificação do antigo edifício do Ex-GAT, procura dotar as instalações existentes de uma maior versatilidade / funcionalidade face às exigências laborais atuais, quer em termos de espaços de trabalho, quer em termos de conforto e tecnologias, indispensáveis à produtividade e prestação de um serviço público de qualidade e eficiente. A necessidade de reconversão de alguns espaços no interior do edifício dos Paços do Concelho, e a reestruturação de alguns serviços do Município, potencia assim a requalificação deste imóvel, quer pela sua proximidade ao edifício principal da Câmara Municipal, quer ao edifício dos Serviços Técnicos, permitindo assim requalificar um imóvel já com algum estado de degradação aparente, devolvendo-o à funcionalidade necessária, dotando-o de condições adequadas aos trabalhadores / colaboradores que ali sejam dispostos a trabalhar. A promoção de uma maior eficiência energética é também um dos objetivos propostos para a presente ação.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>Reabilitação do Edifício</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>300.200 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 790 m2</p>

Tabela 53. Descrição de investimento público UI.14

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área do edifício com anomalias graves a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.14 – Requalificação do Edifício do Ex-GAT			
Área de edifícios com anomalias médias	0	100 €	0 €
Área de edifícios com anomalias graves	790	380 €	300.200 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			300.200 €

Tabela 54. Investimentos privados – UI.14

A necessidade de investimento total na UI.14 é de 300.200 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de edifícios e equipamentos públicos assume o valor de 300.200 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.14 – Requalificação do Edifício do Ex-GAT			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	300.200 €	300.200 €
Total Geral	0 €	300.200 €	300.200 €

Tabela 55. Síntese de investimentos – UI.14

5.6.3.15. Unidade de Intervenção UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais

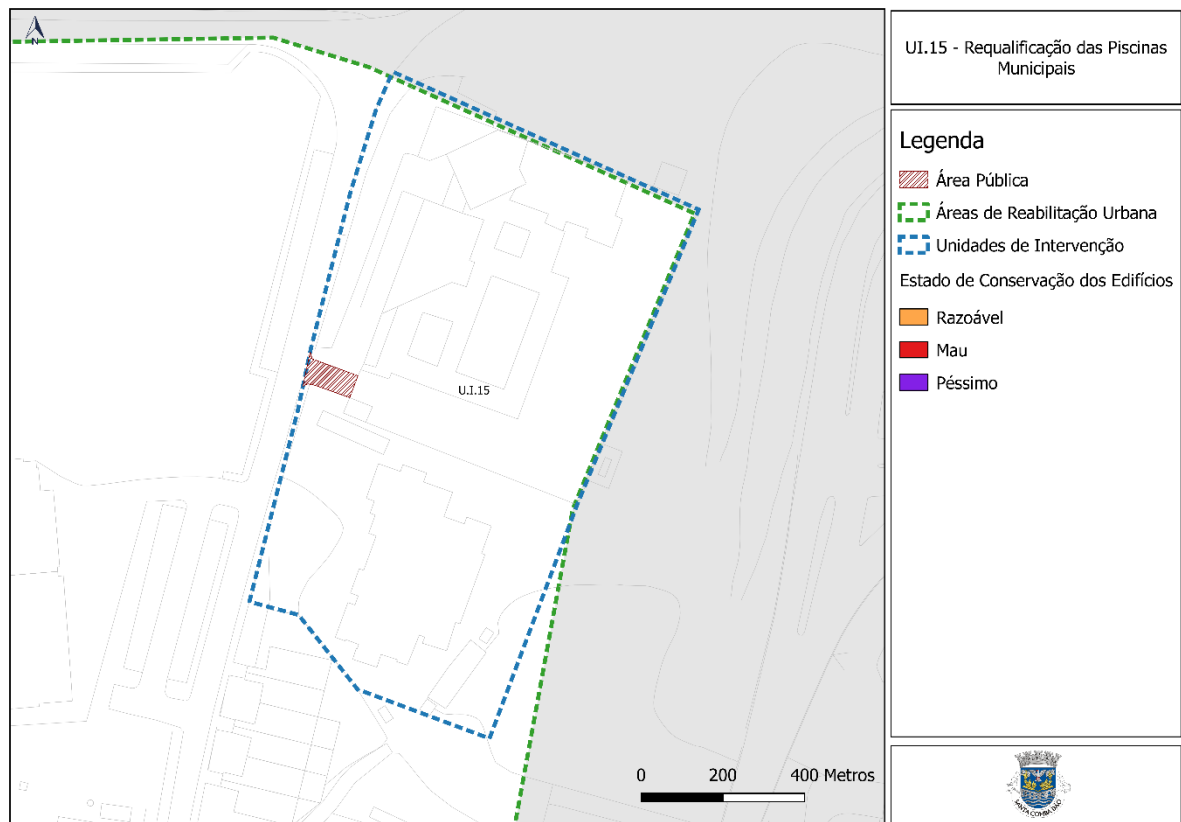


Figura 32. Unidade de Intervenção UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais

A Unidade de Intervenção UI.15 - Requalificação das Piscinas Municipais conta com 17 residentes, possui uma área de 10.272 m². O edificado é composto por 2 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 3.653 m², sendo que não foram identificados como edifícios privados a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é a requalificação das Piscinas Municipais e espaços envolventes incrementando a Eficiência Energética.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais
N.º de residentes	17
Área total (m2)	10.272
N.º total de edifícios	3
Área total dos edifícios (m2)	3.653
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	2.400
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	2.400
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 56. Tabela de caracterização da UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação das Piscinas Municipais e espaços envolventes (Eficiência Energética).</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>Ao nível das piscinas municipais, a intervenção sub-divide-se em várias valências, propondo-se para as mesmas as seguintes tipologias de intervenção: Isolamento / Solar Térmico / Iluminação e Aquecimento / Climatização. Ao nível do Isolamento propõe-se a substituição das atuais caixilharias (vidro e alumínio simples), por caixilharias com rotura térmica e vidro duplo. Ao nível da iluminação, seguir-se-ão os objetivos traçados para os outros edifícios públicos já descritos. Quanto ao Solar Térmico, entende-se primordial a instalação de painéis solares que permitam o aquecimento de águas quentes sanitárias, recorrendo a uma fonte de energia inesgotável e sem custos. Por fim, ao nível do sistema de aquecimento (ambiente e das águas dos tanques interiores), recorrendo a um novo e moderno sistema de caldeiras, cuja fonte de alimentação pode ser a geotermia ou ainda as denominadas pellets (bioenergia).</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>Reabilitação do Edifício</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>550.000 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.400 m2</p>

Tabela 57. Descrição de investimento público UI.15

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.15 Requalificação das Piscinas Municipais			
Área de edifícios com anomalias médias	2.400	230 €	550.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			550.000 €

Tabela 58. Investimentos privados – UI.15

A necessidade de investimento total na UI.15 é de 550.000 €, sendo a componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de equipamentos públicos avaliada em 550.000 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.15 – Requalificação das Piscinas Municipais			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	550.000 €	550.000 €
Total Geral	0 €	550.000 €	500.000 €

Tabela 59. Síntese de investimentos – UI.15

5.6.3.16. Unidade de Intervenção UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolverte

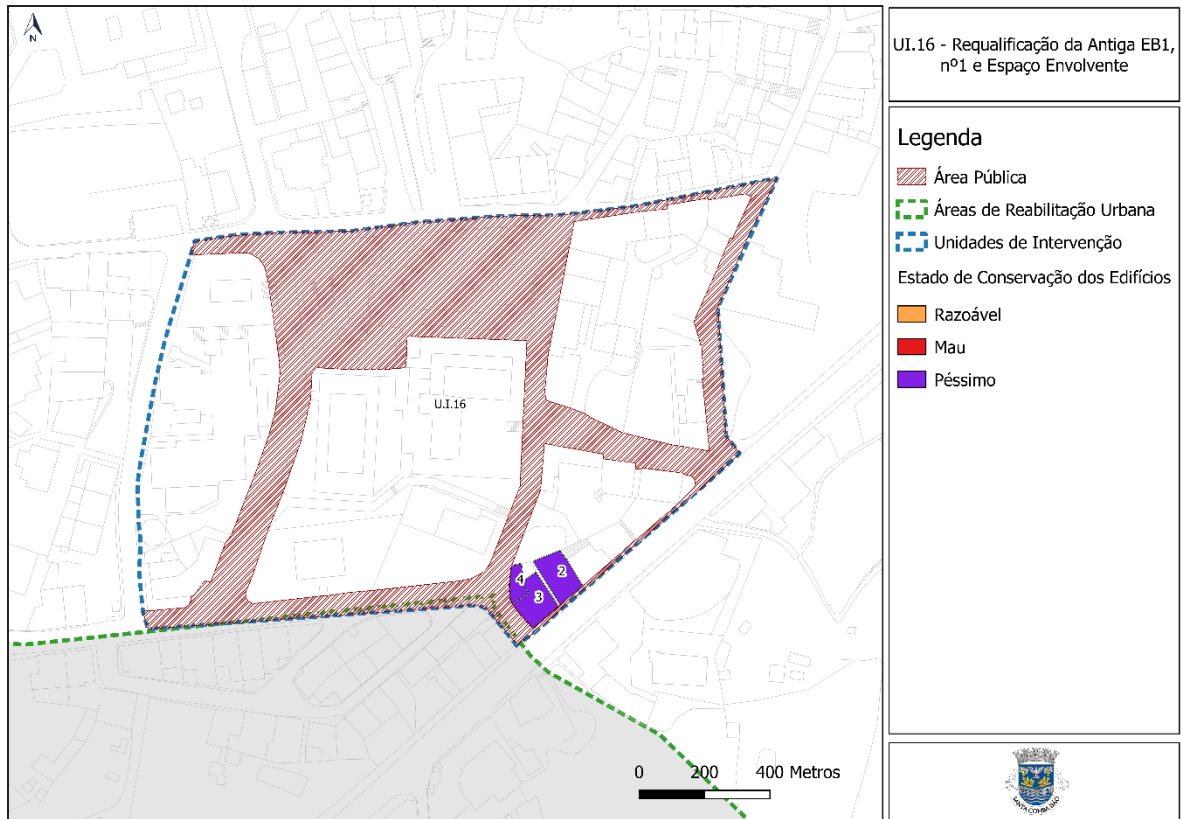


Figura 33. Unidade de Intervenção UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolverte

A Unidade de Intervenção UI.16 - Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolverte conta com 17 residentes, possui uma área de 20.219 m². O edificado é composto por 24 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 845 m², sendo que foram identificados 4 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, requalificar a antiga Escola Básica n.º 01 de Santa Comba Dão, e espaços envolventes (Largo da Feira Velha e antigo Campo de Ténis), devolvendo aquela parte da cidade, um pólo dinamizador de desenvolvimento. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 3 imóveis privados identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, sendo que todos se encontram com anomalias de conservação muito graves. Para além dos edifícios de intervenção privada, encontra-se previsto a reabilitação da Antiga EB1, nº1, no âmbito de intervenção pública.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente
N.º de residentes	17
Área total (m2)	20.219
N.º total de edifícios	24
Área total dos edifícios (m2)	3.746
N.º de edifícios a intervir	4
Área dos edifícios a intervir (m2)	845
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	4
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	845

Tabela 60. Tabela de caracterização da UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação da Antiga Escola EB1 n.º 01 e envolvente (Largo da Feira Velha e antigo Campo de Ténis)

DESCRIÇÃO

Com o presente Projeto, pretende-se requalificar a antiga Escola Básica n.º 01 de Santa Comba Dão, e espaços envolventes (Largo da Feira Velha e antigo Campo de Ténis), devolvendo aquela parte da cidade, um pólo dinamizador de desenvolvimento. O edifício, de características próprias, desenvolve-se em dois pisos e apresenta uma área de construção de cerca de 1.000,00m². A iniciativa prevê a sua refuncionalização em unidade de alojamento local, devidamente complementada com os espaços envolventes, que se pretendem requalificados e devolvidos à utilização diária da população. O espaço do antigo campo de ténis, hoje perfeitamente abandonado, embora localizado numa zona de excelência, permitirá o desenvolvimento de um espaço público qualificado, potenciando os serviços que se encontram na envolvente direta, nomeadamente a Creche e Jardim-de-Infância da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão, bem como a Universidade Sénior de Santa Comba Dão.

TIPOLOGIA

Reabilitação do Edificado

INVESTIMENTO TOTAL

980.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²): 550 m²

Tabela 61. Descrição de investimento público UI.16

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias muito graves a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente			
Área de edifícios com anomalias médias	0	100 €	0 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	295	750 €	221.250 €
Total Geral			221.250 €

Tabela 62. Investimentos privados – UI.16

A necessidade de investimento total na UI.16 é de 1.201.250 €, sendo a componente pública, que compreende a reabilitação e requalificação de equipamentos públicos, avaliada em 980.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 221.250 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.16 – Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	221.250 €	980.000 €	1.221.250 €
Total Geral	221.250 €	980.000 €	1.201.250 €

Tabela 63. Síntese de investimentos – UI.16

5.6.3.17. Unidade de Intervenção UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque

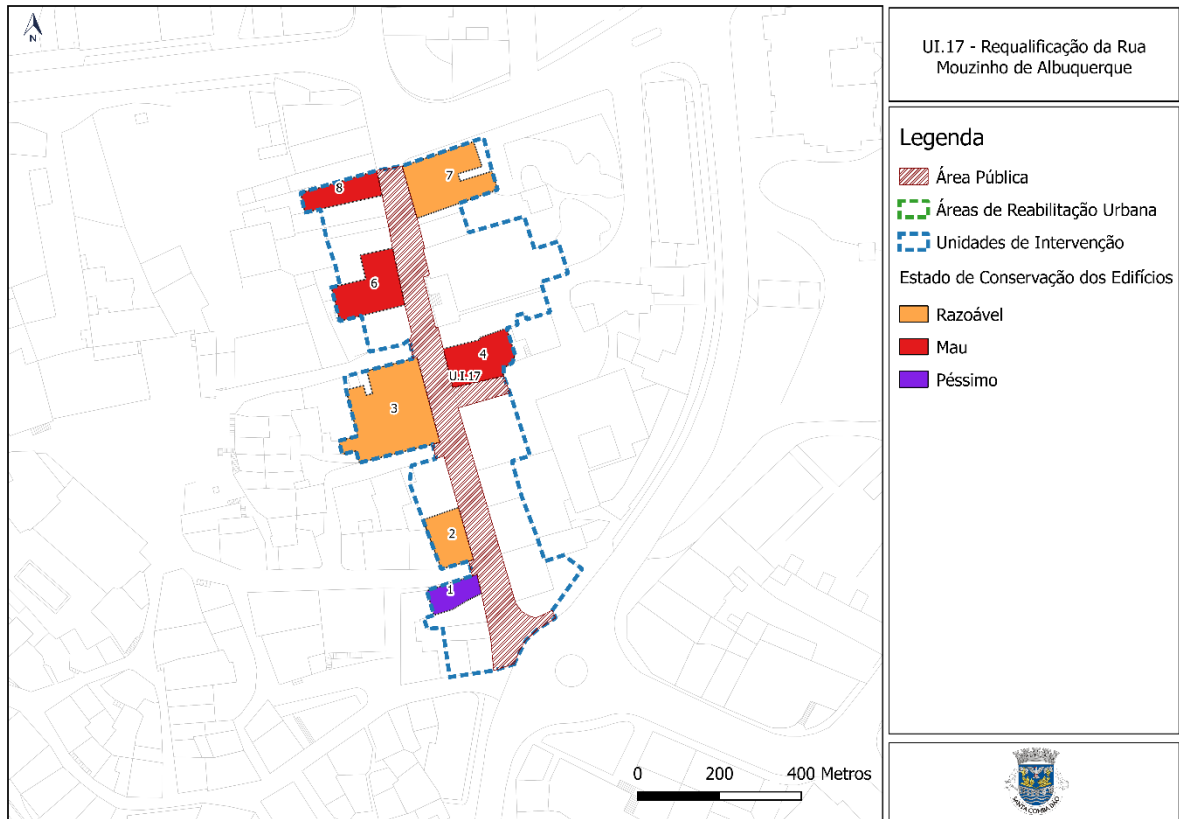


Figura 34. Unidade de Intervenção UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque

A Unidade de Intervenção UI.17 - Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque conta com 23 residentes, possui uma área de 4.416 m². O edificado é composto por 20 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 2.810 m², sendo que foram identificados 7 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, requalificar uma via pedonal, que liga o Largo do Balcão praticamente à Casa da Cultura de Santa Comba Dão, cuja intenção é dinamizar o tecido comercial existente em todo o comprimento do arruamento. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 7 imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, sendo que 3 deles encontram-se com anomalias de conservação médias, 3 encontram-se com anomalias de conservação graves e 1 encontram-se com anomalias de conservação muito graves.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque
N.º de residentes	23
Área total (m2)	4.416
N.º total de edifícios	20
Área total dos edifícios	2.810
N.º de edifícios a intervir	7
Área dos edifícios a intervir (m2)	1290
N.º de edifícios com anomalias médias	3
N.º de edifícios com anomalias graves	3
N.º de edifícios com anomalias muito graves	1
Área de edifícios com anomalias médias	761
Área de edifícios com anomalias graves	456
Área de edifícios com anomalias muito graves	73

Tabela 64. Tabela de caracterização da UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque (iluminação, mobiliário urbano, pavimentos, acessibilidade / mobilidade)</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>Este Projecto procura requalificar uma via pedonal, que liga o Largo do Balcão praticamente à Casa da Cultura de Santa Comba Dão, cuja intenção é dinamizar o tecido comercial existente em todo o comprimento do arruamento, permitindo assim a valorização do comércio local, a dinamização de um novo pólo de desenvolvimento local, ao qual se encontram associadas acções de requalificação da iluminação pública, pavimentos, infra-estruturas subterrâneas, algum mobiliário urbano e a promoção das acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>183.200 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 1.040 m2</p>

Tabela 65. Descrição de investimento público UI.17

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias e graves as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque			
Área de edifícios com anomalias médias	761	100 €	761.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	456	500 €	228.000 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	73	750 €	54.750 €

Tabela 66. Investimentos privados – UI.17

A necessidade de investimento total na UI.17 é de 1.226.950 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 183.200 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 1.043.750 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.17 – Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	183.200 €	183.200 €
Reabilitação do edificado	1.043.750 €	0 €	1.043.750 €
Total Geral	1.043.750 €	183.200 €	1.226.950 €

Tabela 67. Síntese de investimentos – UI.17

5.6.3.18. Unidade de Intervenção UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão

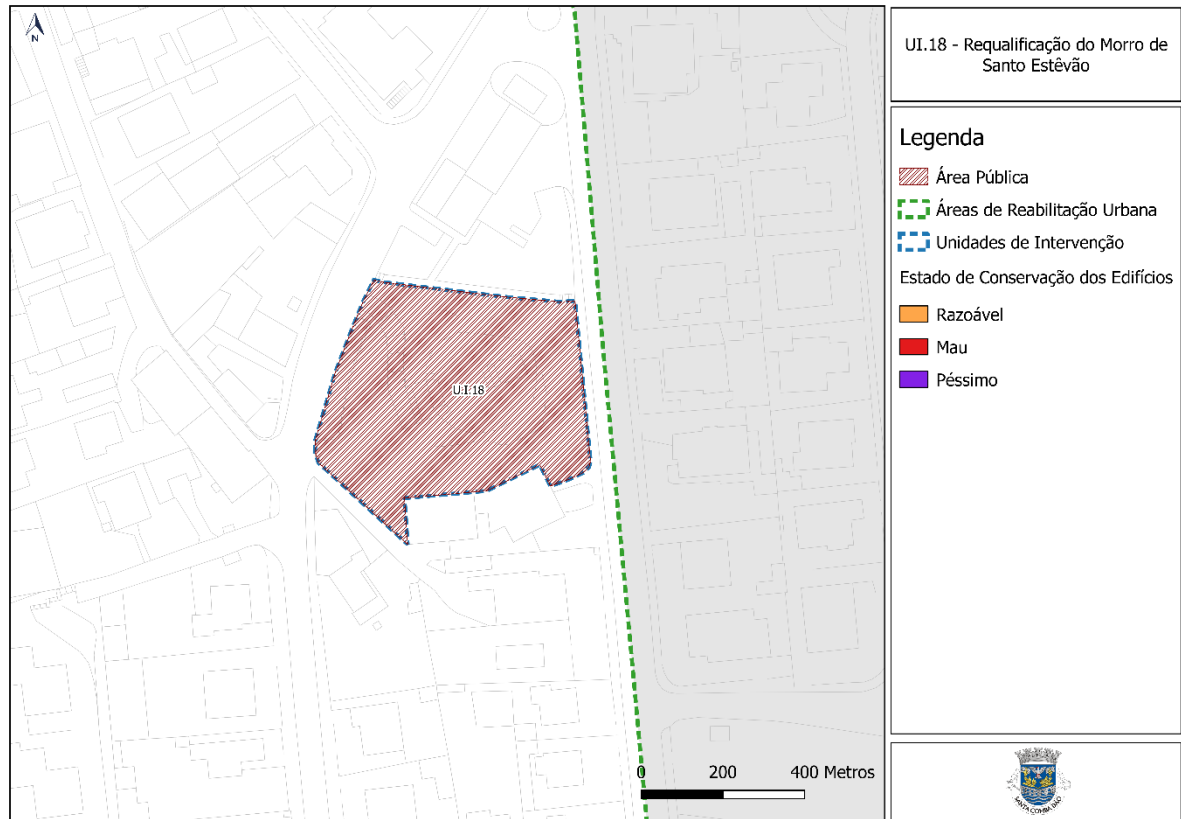


Figura 35. Unidade de Intervenção UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão

A Unidade de Intervenção UI.18 - Requalificação do Morro de Santo Estêvão não conta com residentes, possui uma área de 2.961 m². O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de construção estimada de 50 m², não tendo sido identificados edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, a requalificação do morro de Santo Estêvão e espaços envolvente à Capela, passa por uma ação de manutenção necessária, conservando e mantendo o espaço público envolvente à Capela, cuja centralidade e localização foram esquecidas no tempo, colocando novamente o local na centralidade que merece, permitindo a sua utilização por todos, quer em segurança, quer também do ponto de vista diário e constante.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão
N.º de residentes	0
Área total (m2)	2.961
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios	50
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 68. Tabela de caracterização da UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação do morro de Santo Estêvão (espaços envolventes à Capela, iluminação e miradouro)</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>A requalificação do morro de Santo Estêvão e espaços envolvente à Capela, passa por uma ação de manutenção necessária, conservando e mantendo o espaço público envolvente à Capela, cuja centralidade e localização foram esquecidas no tempo, colocando novamente o local na centralidade que merece, permitindo a sua utilização por todos, quer em segurança, quer também do ponto de vista diário e constante.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>56.800 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.840 m2</p>

Tabela 69. Descrição de investimento público UI.18

A necessidade de investimento total na UI.18 é de 56.800 €, sendo que a componente pública, que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público, assume o valor total do investimento €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.18 – Requalificação do Morro de Santo Estêvão			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	56.800 €	56.800 €
Reabilitação do edificado	0 €	0 €	0 €
Total Geral	0 €	56.800 €	56.800 €

Tabela 70. Síntese de investimentos – UI.18

5.6.3.19. Unidade de Intervenção UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional

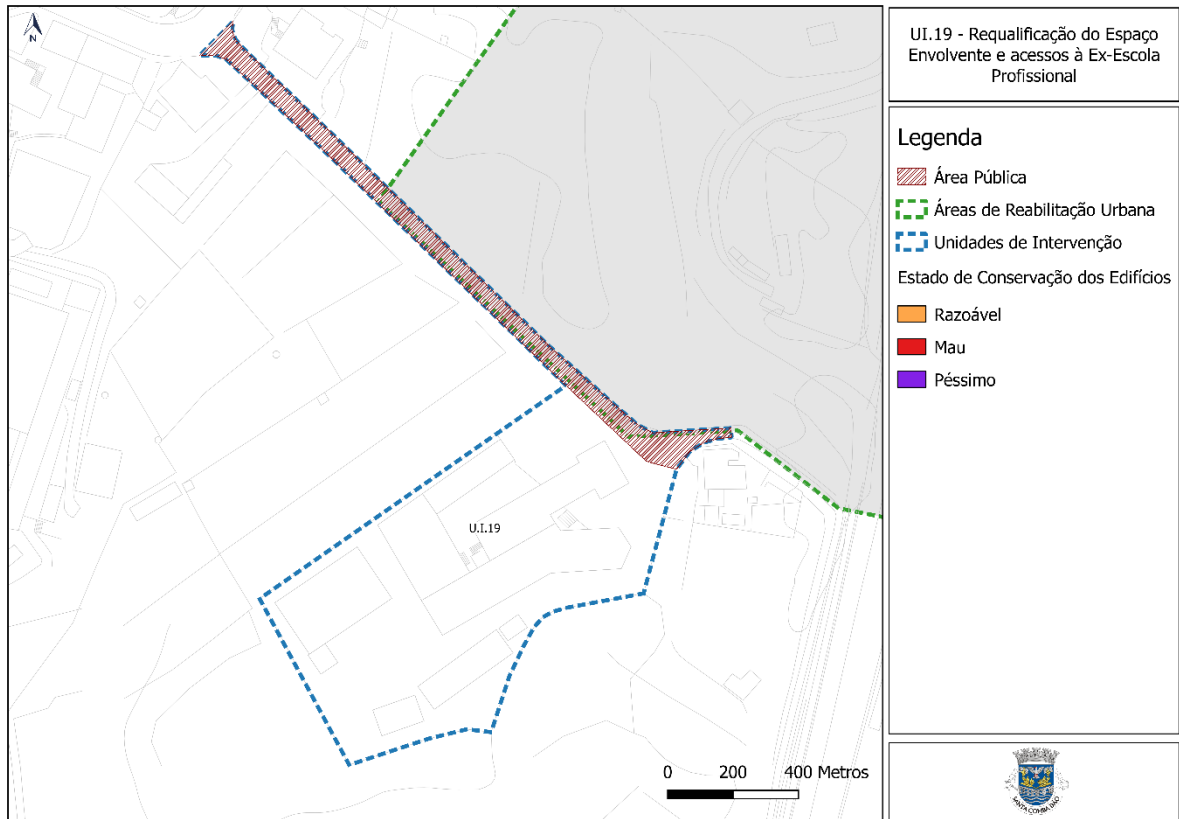


Figura 36. Unidade de Intervenção UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional

A Unidade de Intervenção UI.19 - Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional conta com 3 residentes, possui uma área de 8.707 m². O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de construção estimada de 1.396 m², sendo que não foram identificados edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, com vista a promover a atratividade às instalações da Ex-Escola Profissional de Santa Comba Dão, pretende requalificar-se o arruamento de acesso ao Edifício, bem como os espaços interiores envolventes ao mesmo, cujo estado de manutenção exige uma resposta eficaz e célere.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional
N.º de residentes	3
Área total (m2)	8.807
Área espaço público a intervir	8.525
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios	1.396
N.º de edifícios a intervir	0
Área dos edifícios a intervir (m2)	0
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 71. Tabela de caracterização da UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do espaço envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional, tornando mais atractivo o futuro investimento na refuncionalização do referido Edifício

DESCRIÇÃO

Com vista a promover a atratividade às instalações da Ex-Escola Profissional de Santa Comba Dão, pretende requalificar-se o arruamento de acesso ao Edifício, bem como os espaços interiores envolventes ao mesmo, cujo estado de manutenção exige uma resposta eficaz e célere.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

190.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 8.525 m2

Tabela 72. Descrição de investimento público UI.19

A necessidade de investimento total na UI.19 é de 190.000 €, cuja componente pública, que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público, assume o valor total.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.19 – Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	190.000 €	190.000 €
Reabilitação do edificado	0 €	0 €	0 €
Total Geral	0 €	190.000 €	190.000 €

Tabela 73. Síntese de investimentos – UI.19

5.6.3.20. Unidade de Intervenção UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal

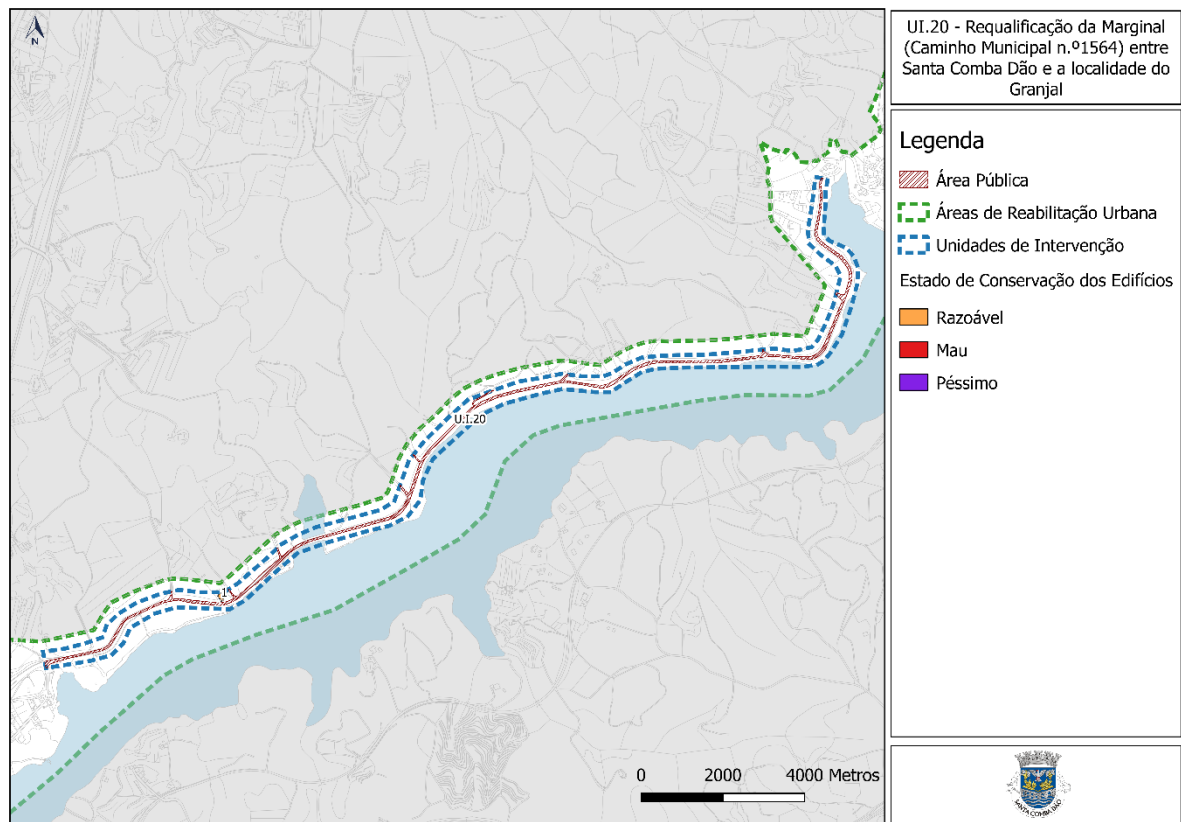


Figura 37. Unidade de Intervenção UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal

A Unidade de Intervenção UI.20 - Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal conta com 5 residentes, possui uma área de 110.395 m². O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de construção estimada de 171 m², sendo que foi identificado 1 edifício a necessitar de intervenções de reabilitação, o que representa 100 % da área total de edifícios.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, visa potenciar a ligação entre Santa Comba Dão e o Granjal, requalificando toda a rede rodoviária existente, consolidando-a, a par com a construção de passeios devidamente adequados à mobilidade condicionada, e ainda com a inclusão de uma ciclovia, que permitirá desenvolver toda a marginal do Rio Dão, entre Santa Comba Dão e o Granjal, potenciando um passeio com cerca de 3.000,00 metros lineares de comprimento. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação do imóvel identificado no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, sendo que se encontra com anomalias de conservação médias.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal
N.º de residentes	5
Área total (m2)	110.395
Área espaço público a intervir	36.000
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios	171
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	171
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	171
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 74. Tabela de caracterização da UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação da marginal (Caminho Municipal n.º 1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal (inclui repavimentação da estrada, criação de ciclovia, iluminação, mobilidade / acessibilidade, mobiliário urbano, etc)

DESCRIÇÃO

A requalificação do Caminho Municipal n.º 1564, visa potenciar a ligação entre Santa Comba Dão e o Granjal, requalificando toda a rede rodoviária existente, consolidando-a, a par com a construção de passeios devidamente adequados à mobilidade condicionada, e ainda com a inclusão de uma ciclovia, que permitirá desenvolver toda a marginal do Rio Dão, entre Santa Comba Dão e o Granjal, potenciando um passeio com cerca de 3.000,00 metros lineares de comprimento. As dinâmicas atuais de fruição, desporto e lazer, encontram aqui uma forte aposta para a justificação desta ação, uma vez que na atual “marginal” é recorrente encontrar caminhantes, ciclistas, pessoas a passear e/ou a correr. O objetivo de aproximar Santa Comba Dão ao Granjal, permitirá ainda potenciar o desenvolvimento do Parque Termal do Granjal, através do Plano de Pormenor em elaboração, tornando mais atrativa e acessível a localidade do Granjal, cuja localização é de excelência, face ao Rio Dão.

TIPOLOGIA

ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

INVESTIMENTO TOTAL

2.880.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 36.000 m2

Tabela 75. Descrição de investimento público UI.20

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias é a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal			
Área de edifícios com anomalias médias	171	100 €	17.100 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			17.100 €

Tabela 76. Investimentos privados – UI.20

A necessidade de investimento total na UI.20 é de 2.897.100 €, cuja componente pública, que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público, assume o valor de 2.880.000 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 17.100 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.20 – Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	2.880.000 €	2.880.000 €
Reabilitação do edificado	17.100 €	0 €	17.000 €
Total Geral	17.100 €	2.880.000 €	2.897.100 €

Tabela 77. Síntese de investimentos – UI.20

5.6.3.21. Unidade de Intervenção UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin

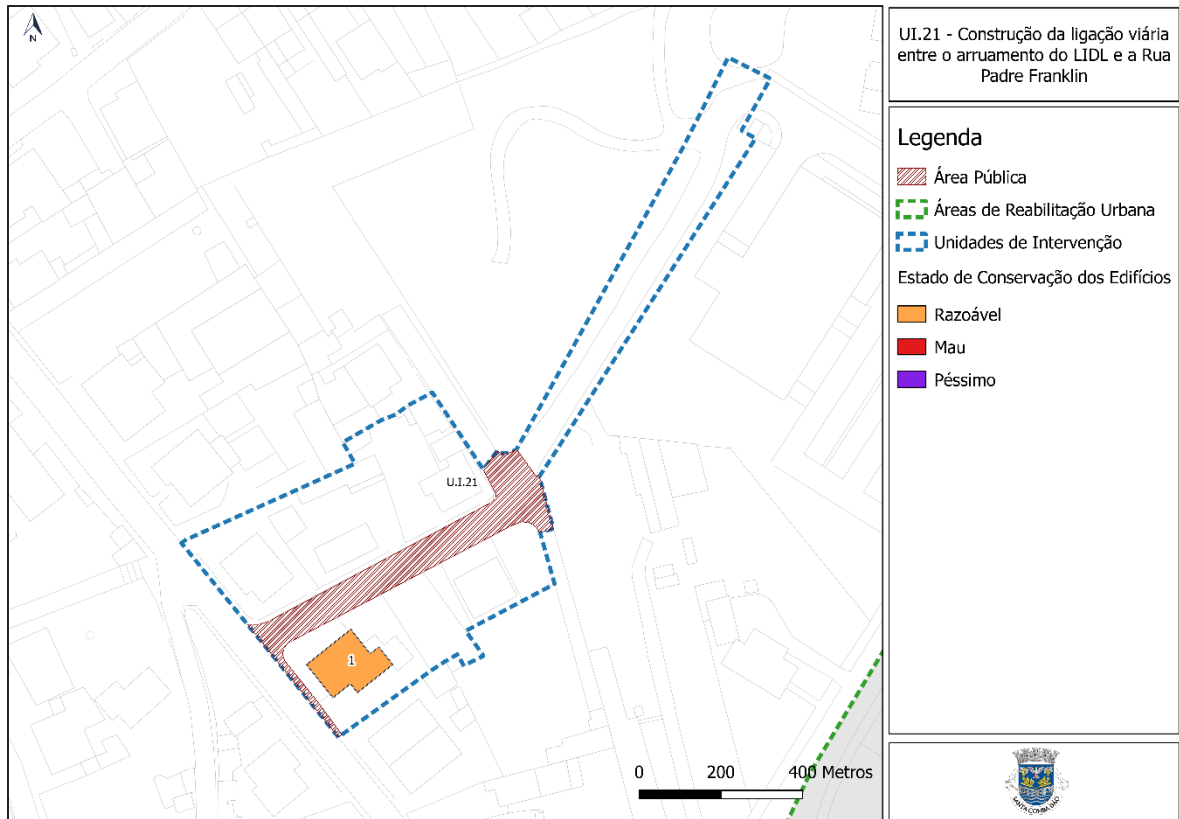


Figura 38. Unidade de Intervenção UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin

A Unidade de Intervenção UI.21 - Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin conta com 7 residentes, possui uma área de 5.323 m². O edificado é composto por 7 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 1.305 m², sendo que foram identificado 1 como edifício a necessitar de intervenções de reabilitação.

A ação consiste na conclusão da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin, permitindo assim a colmatação de uma infraestrutura fundamental nesta zona de Santa Comba Dão, fomentando a redução da pressão viária verificada na Av.^a General Humberto Delgado.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação do imóvel identificado no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação encontrando-se com anomalias de conservação médias.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin
N.º de residentes	7
Área total (m2)	5.323
Área espaço público a intervir (m2)	960
N.º total de edifícios	7
Área total dos edifícios	1305
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	181
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	181
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 78. Tabela de caracterização da UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Conclusão da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin, permitindo assim a colmatação de uma infraestrutura fundamental nesta zona de Santa Comba Dão, fomentando a redução da pressão viária verificada na Av.ª General Humberto Delgado
DESCRIÇÃO
A conclusão desta ligação, numa extensão de cerca de 120 metros de comprimento, permitirá a colmatação de uma infraestrutura fundamental nesta zona de Santa Comba Dão (entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin), fomentando a redução da pressão viária sentida diariamente na Av.ª General Humberto Delgado, uma vez que a proximidade entre o LIDL e o Intermarché, e o facto de ambas as superfícies comerciais, aumentarem significativamente o trânsito e atravessamentos nesta artéria principal. A pavimentação, a infraestruturização, a execução de passeios encerram esta ação.
TIPOLOGIA
ii) Reabilitação de Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;
INVESTIMENTO TOTAL
87.500 €
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 960 m2

Tabela 79. Descrição de investimento público UI.21

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias e graves as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin			
Área de edifícios com anomalias médias	181	100 €	18.100 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			18.100 €

Tabela 80. Investimentos privados – UI.21

A necessidade de investimento total na UI.21 é de 105.600 €, cuja componente pública, que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público assume o valor de 87.500 €, sendo as necessidades de reabilitação do edificado privado avaliadas em 18.100 €.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.21 – Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	87.500 €	87.500 €
Reabilitação do edificado	18.100 €	0 €	18.100 €
Total Geral	18.100 €	87.100 €	105.600 €

Tabela 81. Síntese de investimentos – UI.21

5.6.3.22. Unidade de Intervenção UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal

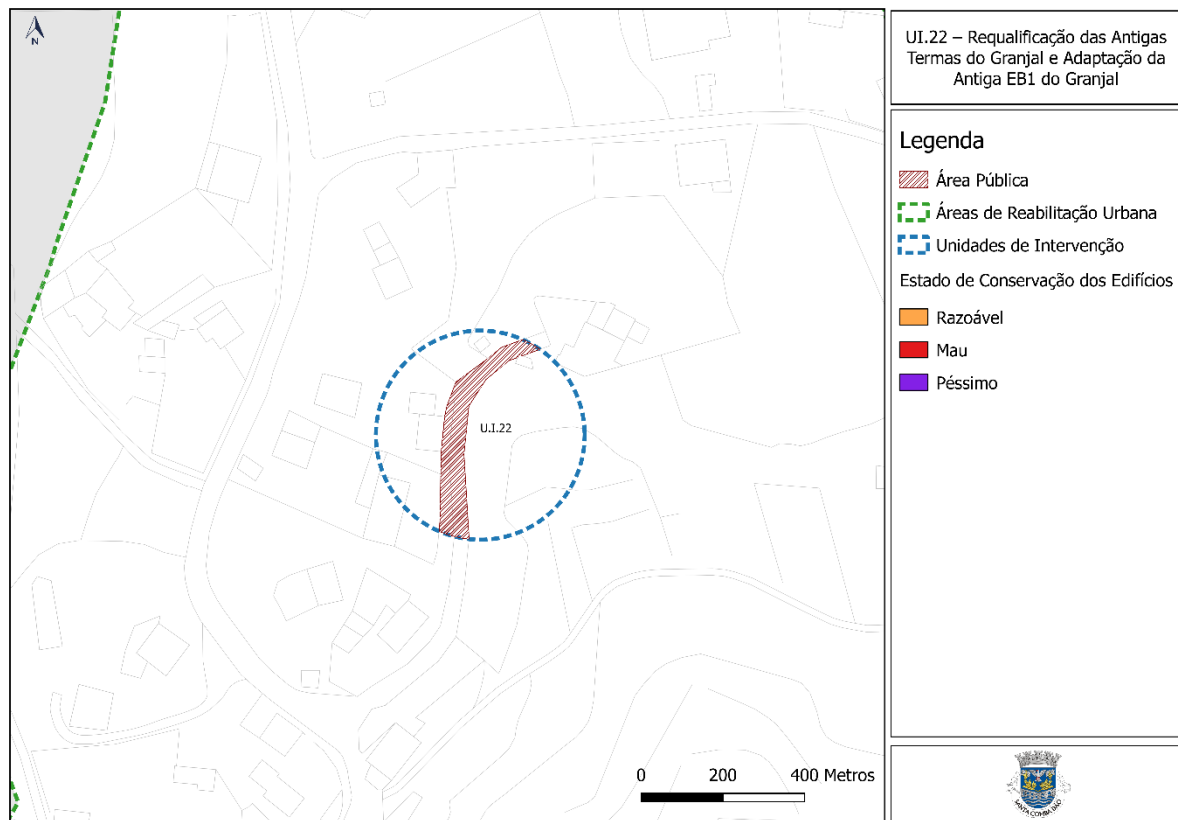


Figura 39. Unidade de Intervenção UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal

A Unidade de Intervenção UI.22 - Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal conta com 2 residentes, possui uma área de 2.049 m². O edificado é composto por 2 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 516 m², sendo que foi identificado como edifício a necessitar de intervenções de reabilitação 1 imóvel.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento público, prevê-se numa primeira fase a remodelação, ampliação e adaptação da EB1 do Granjal com um mini-balneário para servir de apoio à fase inicial, arranque e promoção das Termas do Granjal. Admite-se neste projeto, a construção de um complexo com uma zona específica – central, com um conjunto de equipamentos de saúde e bem-estar, incluindo uma piscina grande de grupo, além dos setores de balneoterapia, setor de tratamentos de vias respiratórias e tratamentos especiais. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação do imóvel identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal
N.º de residentes	2
Área total (m2)	2.049
N.º total de edifícios	2
Área total dos edifícios	516
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	430
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	1
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	430

Tabela 82. Tabela de caracterização da UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento público previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação das antigas Termas do Granjal e adaptação da antiga Escola EB1 do Granjal em mini-balneário termal, com o objetivo de realização de estudo médico-hidrológico, com vista à classificação da água do ponto de vista terapêutico</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>Com este projeto prevê-se numa primeira fase a remodelação, ampliação e adaptação da EB1 do Granjal com um mini-balneário para servir de apoio à fase inicial, arranque e promoção das Termas do Granjal. Admite-se neste projeto, a construção de um complexo com uma zona específica – central, com um conjunto de equipamentos de saúde e bem estar, incluindo uma piscina grande de grupo, além dos setores de balneoterapia, setor de tratamentos de vias respiratórias e tratamentos especiais. Segundo os estudos efetuados, o complexo previsto tem uma capacidade de 853 utilizadores/hora. Estes números atestam o potencial das futuras termas, que, se forem integradas num Parque Termal singular, com unidades hoteleiras ajustadas e espaços afins, poderão ser das Termas mais concorridas do País.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>Reabilitação do Edificado</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>400.000 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 430 m2</p>

Tabela 83. Descrição de investimento público UI.22

A necessidade de investimento total na UI.23 é de 400.000 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de edificado.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.22 – Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	0 €	400.000 €	400.000 €
Total Geral	0 €	400.000 €	400.000 €

Tabela 84. Síntese de investimentos – UI.22

5.6.3.23. Unidade de Intervenção UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão

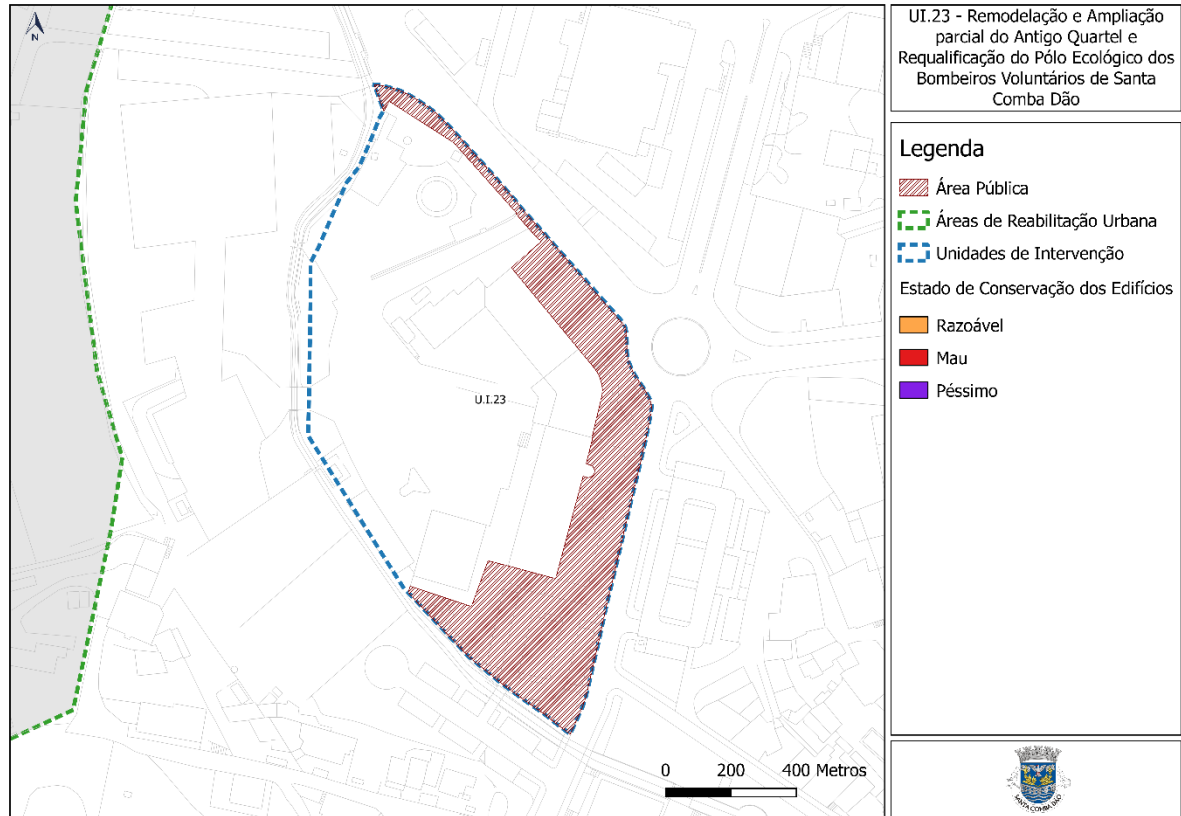


Figura 40. Unidade de Intervenção UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão

A Unidade de Intervenção UI.23 - Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão não conta com residentes, possui uma área de 12.812 m.

O edificado é composto por 2 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 2.850 m², sendo que foram identificados 2 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação. O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento privado, Requalificação do atual Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão é urgente, tendo em conta as questões de valorização ambiental intrínsecas, a par com o facto de ser uma infraestrutura visitável por inúmeras escolas e visitantes do concelho, do distrito e, por vezes, da região, uma vez que pela sua dimensão e diversidade, ganhou fama junto das comunidades vizinhas, sendo um pólo de atração e de desenvolvimento local. As necessárias obras de manutenção e de requalificação passam pela criação de condições para a manutenção e tratamento das diversas espécies animais já existentes.

Remodelação e ampliação parcial do quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, (proponente: Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão) – candidatura ao POSEUR, com Concurso Público a decorrer.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 2 imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão
N.º de residentes	0
Área total (m2)	12.812
N.º total de edifícios	2
Área total dos edifícios	2.850
N.º de edifícios a intervir	2
Área dos edifícios a intervir (m2)	2.850
N.º de edifícios com anomalias médias	2
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	2.850
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 85. Tabela de caracterização da UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento privado previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Requalificação do Pólo Ecológico do Quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, (proponente: Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão).
Remodelação e ampliação parcial do quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão. (privado)

DESCRIÇÃO

A Requalificação do atual Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão é urgente, tendo em conta as questões de valorização ambiental intrínsecas, a par com o facto de ser uma infraestrutura visitável por inúmeras escolas e visitantes do concelho, do distrito e, por vezes, da região, uma vez que pela sua dimensão e diversidade, ganhou fama junto das comunidades vizinhas, sendo um pólo de atração e de desenvolvimento local. As necessárias obras de manutenção e de requalificação passam pela criação de condições para a manutenção e tratamento das diversas espécies animais já existentes.

Remodelação e ampliação parcial do quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, (proponente: Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão) – candidatura ao POSEUR, com Concurso Público a decorrer

TIPOLOGIA

Reabilitação do Edifício

INVESTIMENTO TOTAL

380.000 €

INDICADOR DE REALIZAÇÃO

Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.850 m2

Tabela 86. Descrição de investimento privado UI.23

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias a mais relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão			
Área de edifícios com anomalias médias	2850	133 €	380.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			380.000 €

Tabela 87. Investimentos privados – UI.23

A necessidade de investimento total na UI.19 é de 380.000 €, totalmente aplicados em dar resposta às necessidades de reabilitação do edificado privado.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.23 – Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	380.000 €	0 €	380.000 €
Total Geral	380.000 €	0 €	380.000 €

Tabela 88. Síntese de investimentos – UI.23

5.6.3.24. Unidade de Intervenção UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia

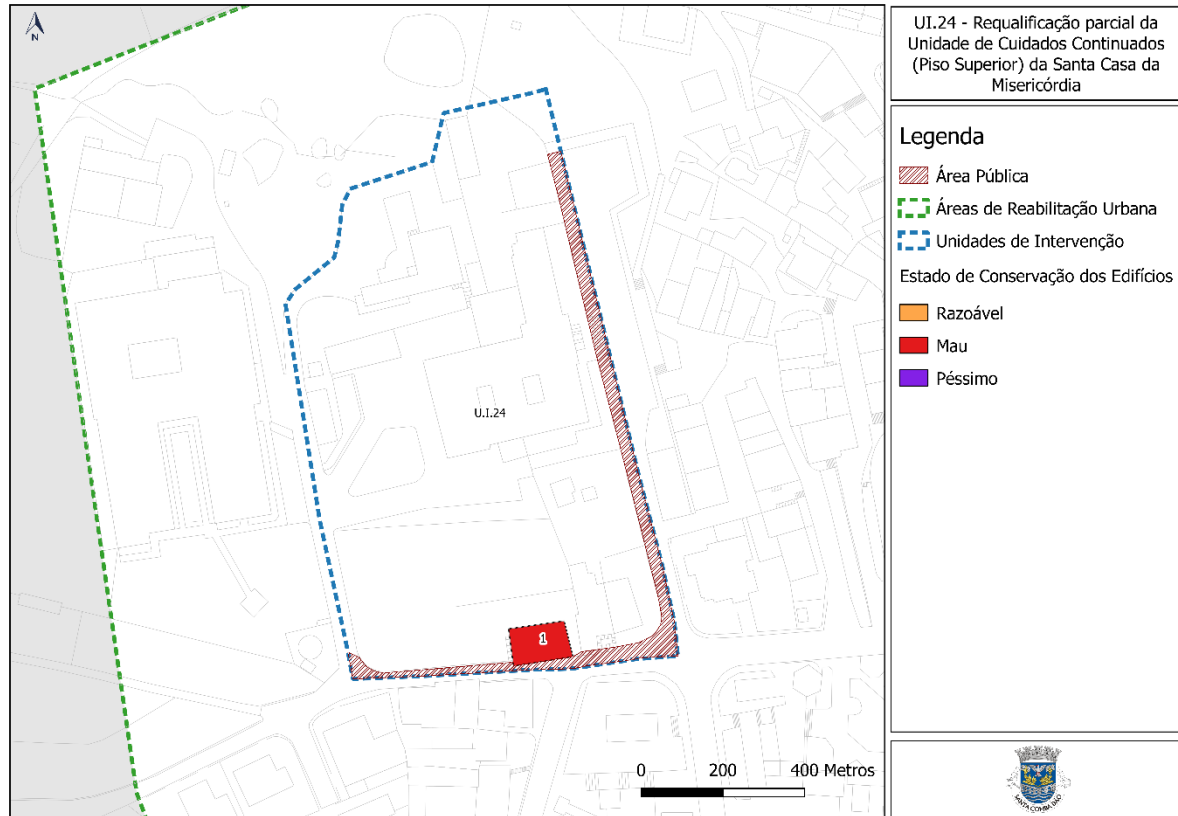


Figura 41. Unidade de Intervenção UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia

A Unidade de Intervenção UI.24 - Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia conta com 8 residentes, possui uma área de 9.596 m². O edificado é composto por 7 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 1.900 m², sendo que foram identificados 2 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação. O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento privado, a requalificação Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior), da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão (proponente: Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão)

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 2 imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia
N.º de residentes	8
Área total (m2)	9.596
N.º total de edifícios	7
Área total dos edifícios	1.900
N.º de edifícios a intervir	2
Área dos edifícios a intervir (m2)	1.229
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	1
Área de edifícios com anomalias médias	1.100
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	129

Tabela 89. Tabela de caracterização da UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento privado previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior), da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão (proponente: Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão).</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>Tendo em vista a qualificação do Piso Superior da Unidade de Cuidados Continuados da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão, o presente projecto promove a requalificação de cerca de 1.100,00m² de área de construção. Esta Unidade viu intervencionado o seu Piso Térreo em 2006. O Piso Superior, só mais tarde veio a obter a classificação para UCC, tendo sofrido algumas obras de adaptação, que foram ao longo do tempo as adequadas, pese embora as actuais exigências funcionais, de higiene, de cuidados a prestar aos utentes, obriguem a uma requalificação mais profunda, adequando as instalações ao serviço de excelência prestado, devidamente acreditado pela Joint Commission International.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>Reabilitação do Edifício</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>385.000 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m²): 1.100 m²</p>

Tabela 90. Descrição de investimento privado UI.24

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias e muito graves as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia			
Área de edifícios com anomalias médias	1.100	350 €	385.000 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	129	750 €	96.750 €
Total Geral			481.750 €

Tabela 91. Investimentos privados – UI.24

A necessidade de investimento total na UI.24 é de 385.000€, para reabilitação do edificado privado avaliadas.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.24 – Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	385.000 €	0 €	385.000 €
Total Geral	385.000 €	0 €	385.000 €

Tabela 92. Síntese de investimentos – UI.24

5.6.3.25. Unidade de Intervenção UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL



Figura 42. Unidade de Intervenção UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL

A Unidade de Intervenção UI.25 Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL conta com 20 residentes, possui uma área de 4.138 m². O edificado é composto por 17 edifícios, com uma área de construção estimada de 3.130 m², sendo que foram identificados 6 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento privado, a requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão, pretende revitalizar um conjunto edificado marcante da cidade de Santa Comba Dão, cuja localização é de excelência, pese embora a antiguidade das construções e a desadequação às exigências funcionais e habitacionais atuais é notória, pelo que o desenvolvimento desta ação é fundamental para a integração e reabilitação de todo este património construído, de características muito próprias.

O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos 6 imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, com anomalias de conservação médias.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL
N.º de residentes	20
Área total (m2)	4.138
N.º total de edifícios	17
Área total dos edifícios	1133
N.º de edifícios a intervir	6
Área dos edifícios a intervir (m2)	648
N.º de edifícios com anomalias médias	6
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	648
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 93. Tabela de caracterização da UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento privado previsto para a UI.

<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão, junto ao Lidl e Intermarché (proponente: Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão)</p>
<p>DESCRIÇÃO</p> <p>A requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia de Santa Comba Dão, pretende revitalizar um conjunto edificado marcante da cidade de Santa Comba Dão, cuja localização é de excelência, pese embora a antiguidade das construções e a desadequação às exigências funcionais e habitacionais atuais é notória, pelo que o desenvolvimento desta ação é fundamental para a integração e reabilitação de todo este património construído, de características muito próprias.</p>
<p>TIPOLOGIA</p> <p>Reabilitação do Edificado</p>
<p>INVESTIMENTO TOTAL</p> <p>775.000 €</p>
<p>INDICADOR DE REALIZAÇÃO</p> <p>Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 3.130 m2</p>

Tabela 94. Descrição de investimento privado UI.25

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias é a relevante.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL			
Área de edifícios com anomalias médias	0	100 €	0 €
Área de edifícios com anomalias graves	3.130	250 €	775.000 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			775.000 €

Tabela 95. Investimentos privados – UI.25

A necessidade de investimento total na UI.25 é de 775.000 €, cuja componente privada compreende a reabilitação e requalificação do edificado privado.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.25 – Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	775.000 €	0 €	775.000 €
Total Geral	775.000 €	0 € €	775.000 €

Tabela 96. Síntese de investimentos – UI.25

5.6.3.26. Unidade de Intervenção UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolve

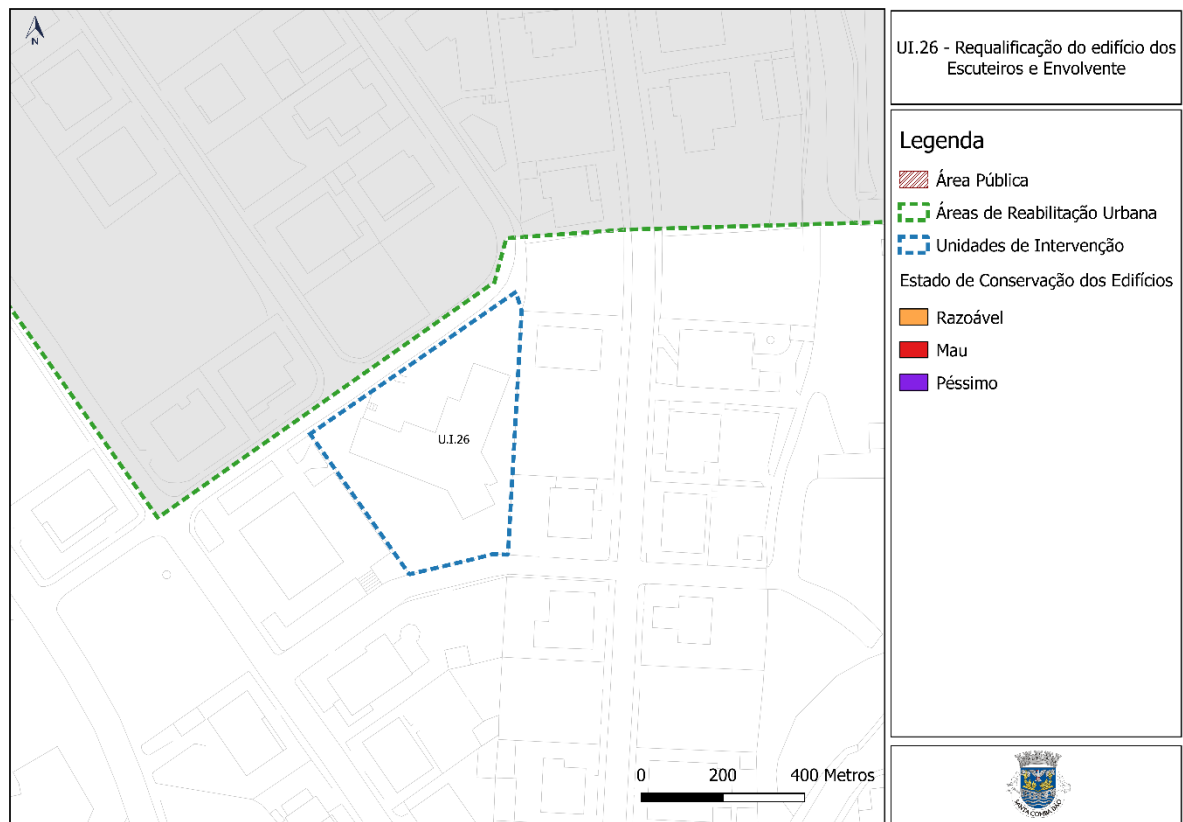


Figura 43. Unidade de Intervenção UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolve

A Unidade de Intervenção UI.26 - Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolve não conta com residentes, possui uma área de 2.094 m². O edificado é composto por 1 edifício, com uma área bruta de construção estimada de 626 m², sendo que foi identificado 1 como edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento privado, a requalificação do edifício dos Escuteiros de Santa Comba Dão e sua envolvente direta, cuja titularidade / propriedade é do Agrupamento 306 do Corpo Nacional de Escutas, visa colmatar algumas ações nunca terminadas, tais como equipar as instalações de forma adequada, concluir algumas obras de construção civil inacabadas, desde a sua origem, bem como promover a execução de arranjos exteriores condignos, na envolvente do edifício construído. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação do imóvel identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de reabilitação, encontrando-se com anomalias de conservação médias.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente
N.º de residentes	0
Área total (m2)	2.100
N.º total de edifícios	1
Área total dos edifícios	2.100
N.º de edifícios a intervir	1
Área dos edifícios a intervir (m2)	2.100
N.º de edifícios com anomalias médias	1
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias médias	2.100
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	0

Tabela 97. Tabela de caracterização da UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento privado previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Requalificação do edifício dos Escuteiros e envolvente (proponente: Agrupamento 306 do Corpo Nacional de Escutas)
DESCRIÇÃO
A Requalificação do edifício dos Escuteiros de Santa Comba Dão e sua envolvente directa, cuja titularidade / propriedade é do Agrupamento 306 do Corpo Nacional de Escutas, visa colmatar algumas acções nunca terminadas, tais como equipar as instalações de forma adequada, concluir algumas obras de construção civil inacabadas, desde a sua origem, bem como promover a execução de arranjos exteriores condignos, na envolvente do edifício construído.
TIPOLOGIA
Reabilitação do Edificado
INVESTIMENTO TOTAL
156.500 €
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.100 m2

Tabela 98. Descrição de investimento privado UI.26

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias médias as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente			
Área de edifícios com anomalias médias	2.100	74,50 €	156.500 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	0	750 €	0 €
Total Geral			156.500 €

Tabela 99. Investimentos privados – UI.26

A necessidade de investimento total na UI.26 é de 156.500 €, totalmente afeta à componente privada que compreende a reabilitação e requalificação do edificado privado.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.26 – Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	156.500 €	0 €	156.500 €
Total Geral	156.500 €	0 € €	156.500 €

Tabela 100. Síntese de investimentos – UI.26

5.6.3.27. Unidade de Intervenção UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense

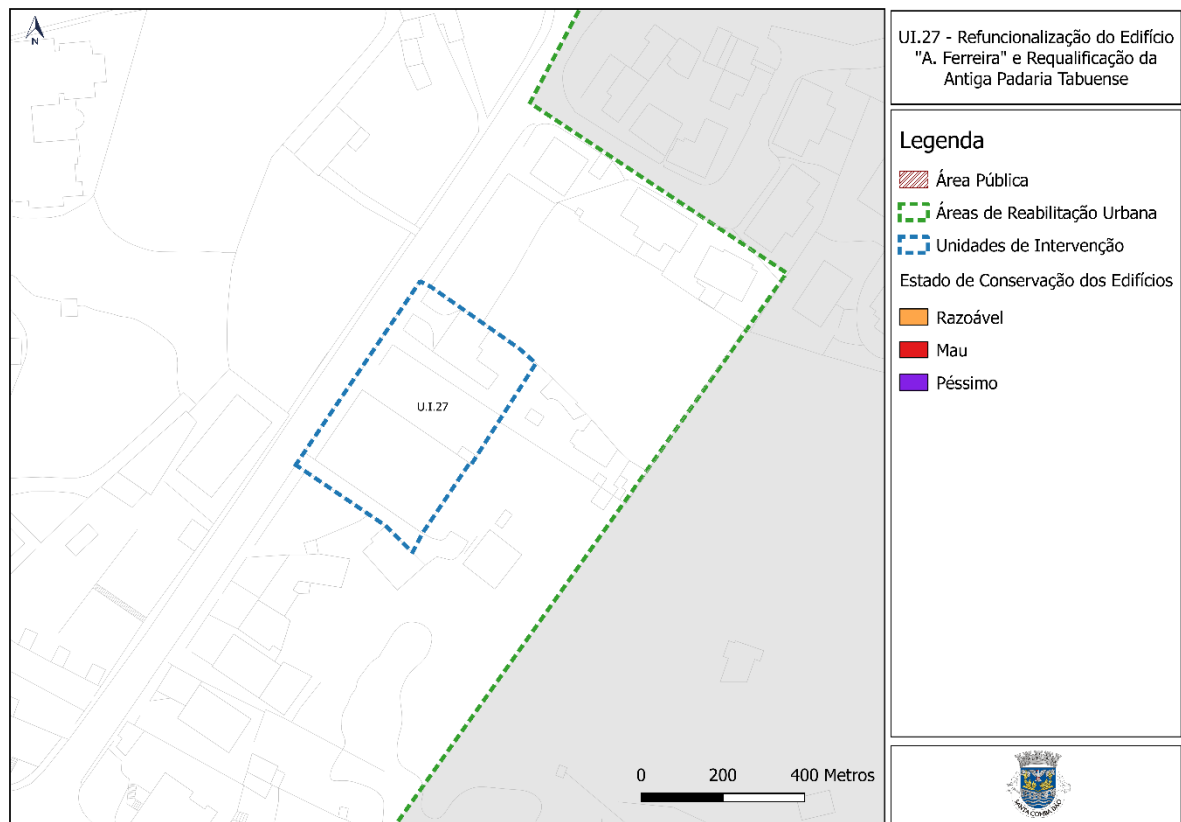


Figura 44. Unidade de Intervenção UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense

A Unidade de Intervenção UI.27 - Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense conta com 1 residente, possui uma área conjunta de 2.790 m². O edificado é composto por 2 edifícios, com uma área bruta de construção estimada de 2.790 m², sendo que foram identificados 2 edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação.

O objetivo da delimitação desta UI é, em termos de investimento privado, a requalificação e refuncionalização do Edifício “A. Ferreira”, localizado num dos principais acessos à cidade de Santa Comba Dão. O projeto prevê ainda a requalificação e refuncionalização de antigo edifício (Padaria Tabuense), localizado num dos principais acessos à cidade de Santa Comba Dão. O investimento privado previsto para esta UI consiste na reabilitação dos imóveis identificados no levantamento do estado de conservação como imóveis a precisar de refuncionalização.

Unidade de Intervenção (UI)	UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense
N.º de residentes	1
Área total (m2)	2790
N.º total de edifícios	2
Área total dos edifícios	2.790
N.º de edifícios a intervir	2
Área dos edifícios a intervir (m2)	2.790
N.º de edifícios com anomalias médias	0
N.º de edifícios com anomalias graves	0
N.º de edifícios com anomalias graves	2
Área de edifícios com anomalias médias	0
Área de edifícios com anomalias graves	0
Área de edifícios com anomalias graves	2.790

Tabela 101. Tabela de caracterização da UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense

Na tabela abaixo caracteriza-se com maior pormenor o investimento privado previsto para a UI.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS
Requalificação e refuncionalização do Edifício “A. Ferreira”, localizado num dos principais acessos à cidade de Santa Comba Dão. Requalificação e refuncionalização de antigo edifício (Padaria Tabuense), localizado num dos principais acessos à cidade de Santa Comba Dão
DESCRIÇÃO
A requalificação do imóvel designado por “A. Ferreira”, visa a sua refuncionalização, uma vez que inicialmente foi concebido e construído para funcionar como uma superfície comercial. Decorridos alguns anos sujeito a inatividade, é intenção do seu atual proprietário, desenvolver os estudos necessários com vista à sua adequação a uma Estrutura Residencial para pessoas Idosas ou um Estabelecimento Hoteleiro. Requalificação de padaria ancestral, marco do período áureo da panificação, promovendo o seu funcionamento como Forno Comunitário para o fabrico da Broíinha de Santa Comba Dão.
TIPOLOGIA
Reabilitação do Edificado
INVESTIMENTO TOTAL
1.730.000 € + 205.000€
INDICADOR DE REALIZAÇÃO
Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m2): 2.470 m2 + 320 m2

Tabela 102. Descrição de investimento privado UI.27

Na tabela abaixo verifica-se o nível de necessidade de investimento privado para a UI, considerando as áreas dos edifícios e o nível de anomalias detetado. Verifica-se que a área dos edifícios com anomalias muito graves as mais relevantes.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense			
Área de edifícios com anomalias médias	0	100 €	0 €
Área de edifícios com anomalias graves	0	500 €	0 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	2790	693 €	1.935.000 €
Total Geral			1.935.000 €

Tabela 103. Investimentos privados – UI.27

A necessidade de investimento total na UI.27 é de 1.935.000 €, cuja componente pública que compreende a reabilitação e requalificação de espaço público e reabilitação e refuncionalização do edificado.

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
UI.27 – Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	0 €	0 €
Reabilitação do edificado	1.935.000 €	0 €	1.935.000 €
Total Geral	1.935.000 €	0 €	1.935.000 €

Tabela 104. Síntese de investimentos – UI.27

5.7. Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

5.7.1. Estimativa de Investimento

Numa perspetiva de urbanidade, de fomentar a vivência urbana e de aumentar a qualidade de vida da população, desenvolveu-se um projeto de reabilitação urbana para o Município de Santa Comba Dão consubstanciado no quadro de investimentos que a seguir se apresenta:

Identificação da Ação		Investimento público previsto €
Ação UI.01	Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano	365.000 €
Ação UI.02	Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos	1.577.750 €
Ação UI.03	Requalificação do Mercado Municipal	700.000 €
Ação UI.04	Requalificação do Largo do Rossio	445.250 €
Ação UI.05	Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)	350.000 €
Ação UI.06	Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas	1.592.500 €
Ação UI.07	Ligação da Ecopista do Dão à Estação de Caminhos de Ferro do Vimieiro	180.000 €
Ação UI.08	Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”	87.500 €
Ação UI.09	Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)	475.000 €
Ação UI.10	Requalificação da Escola Preparatória EB2/3	1.739.800 €
Ação UI.11	Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro (Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas):	765.900 €
Ação UI.12	Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento	493.000 €
Ação UI.13	Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho	140.000 €
Ação UI.14	Requalificação do Edifício do Ex-GAT	300.200 €
Ação UI.15	Requalificação das Piscinas Municipais	550.000 €
Ação UI.16	Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente	1.201.250 €
Ação UI.17	Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque	1.226.950 €
Ação UI.18	Requalificação do Morro de Santo Estêvão	56.800 €
Ação UI.19	Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional	190.000 €
Ação UI.20	Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal	2.897.100 €
Ação UI.21	Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin	105.600 €
Ação UI.22	Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal	400.000 €
Ação UI.23	Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão	380.000 €
Ação UI.24	Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia	481.750 €
Ação UI.25	Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL	775.000 €
Ação UI.26	Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente	156.500 €

Ação UI.27	Refuncionalização do Edifício “A. Ferreira” e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense	1.935.000 €
TOTAL		19.567.850 €

O investimento proposto, apesar de ser público, tem como grande objetivo ser o elemento de alavancagem do investimento a levar a cabo pelos privados dentro da área de reabilitação urbana delimitada.

Algumas das ações apresentadas já se encontram em fase de elaboração do projeto, pelo que, a indicação do valor de investimento foi com base nesse trabalho. No entanto, e para as ações que ainda se encontram numa fase embrionária, o investimento proposto teve como base a aplicação de um valor por m², tendo como referência valores reais de empreitadas semelhantes.

Ao nível do edificado, conforme já foi referido, calculou-se a área bruta de intervenção, de acordo com a área de implantação do edifício e do número de pisos, tendo-se definido 3 níveis de intervenção para o edificado genérico e um nível de custo mais elevado para os imóveis de maior valor arquitetónico.

Para um total de 73 edifícios classificados com anomalias médias, graves ou muito graves, que representam 26.271 m² de área de intervenção, foi estimado para a sua reabilitação 13.912.600

Tabela 105. Investimento público previsto para a ORU da Santa Comba Dão

€, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.

Reabilitação de edifícios - Privados	m2	valor m2	Total Geral
ORU Santa Comba Dão			
Área de edifícios com anomalias médias	15.944	100,00 €	3.267.600 €
Área de edifícios com anomalias graves	5.396	500,00 €	1.813.200 €
Área de edifícios com anomalias muito graves	4.931	750,00 €	3.540.750 €
Total Geral			8.621.550 €

Tabela 106. Áreas e custo de reabilitação de edifícios privados

No quadro seguinte sintetiza-se o potencial de investimento, público e privado, associado à reabilitação dentro da ARU de Santa Comba Dão:

	PRIVADO	PÚBLICO	Total Geral
ORU de Santa Comba Dão			
Reabilitação e requalificação de espaço público	0 €	5.558.500 €	5.558.500 €
Reabilitação do edificado	7.552.600 €	6.360.000 €	13.912.600 €
Total	7.552.600 €	11.918.500 €	19.471.100 €

Tabela 107. Investimento total estimado para a ARU da Santa Comba Dão

5.7.2. Calendarização

A calendarização das medidas previstas no PERU para execução da ORU de Santa Comba Dão têm subjacente uma priorização das ações com o objetivo de dinamizar a atividade de reabilitação desta área, nas suas diversas componentes, esperando que seja possível que as

várias tipologias de projetos previstas apresentem execução simultânea e que, em termos espaciais, as intervenções venham a acontecer em toda a área.

Por outro lado, optou-se por detalhar o cronograma para o primeiro quinquénio, assumindo desde já que a capacidade de investimento público e privado está, em grande parte, dependente da existência de programas de financiamento decididos à escala europeia ou nacional, bem como da natureza das medidas de política fiscal em vigor em cada momento, nomeadamente dos incentivos à reabilitação, decididos anualmente em sede de Lei do Orçamento do Estado.

Por esse motivo, uma vez que o RJRU prevê que a programação da ORU possa ser alterada a cada cinco anos pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deverá em 2020 ser reavaliada a execução da ORU e reformulada a calendarização e a previsão de investimento, em função do que foi possível executar até lá e do enquadramento fiscal e legal vigente.

No que diz respeito ao investimento privado, considerou-se que a dinâmica de reabilitação já existente e que será incrementada pela materialização das medidas previstas no PERU, acabará por tornar mais evidente o seu interesse económico, conduzindo à sua reabilitação e integração no mercado.

Identificação da Ação	Investimento público	2017	2018	2019	2020	2021/2034
		Ano				
Ação UI.01	Arranjo Urbanístico do Espaço Público Junto à GALP (Av. General Humberto Delgado) e Requalificação da Rua Dr. Luís Albano					
Ação UI.02	Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos					
Ação UI.03	Requalificação do Mercado Municipal					
Ação UI.04	Requalificação do Largo do Rossio					
Ação UI.05	Requalificação da Casa dos Arcos: Capela e Piso Térreo e Requalificação e adaptação da Antiga Casa Paroquial (Casa Alves Mateus)					
Ação UI.06	Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas					
Ação UI.07	Requalificação e Adaptação da Escola Cantina Salazar e da Ex-Fornecedora de Farinhas					
Ação UI.08	Reabilitação da Antiga Via Cova e Antiga Ponte sobre o Rio Dão e Arranjo Urbanístico do Espaço Envolvente da Memória – “Invasões Francesas”					
Ação UI.09	Requalificação da Ribeira das Hortas (do recinto da Feira à Escola EB2/3 – Ponte do Couto do Mosteiro)					
Ação UI.10	Requalificação da Escola Preparatória EB2/3					
Ação UI.11	Requalificação da Av. Dr. Sá Carneiro (Espaço Público/ Infraestruturas Urbanas);					
Ação UI.12	Requalificação do Bairro Social do Ex-Fundo do Fomento					
Ação UI.13	Requalificação Parcial do Edifício dos Paços do Concelho					
Ação UI.14	Requalificação do Edifício do Ex-GAT					
Ação UI.15	Requalificação das Piscinas Municipais					

Ação UI.16	Requalificação da Antiga EB1, nº1 e Espaço Envolvente						
Ação UI.17	Requalificação da Rua Mouzinho de Albuquerque						
Ação UI.18	Requalificação do Morro de Santo Estêvão						
Ação UI.19	Requalificação do Espaço Envolvente e acessos à Ex-Escola Profissional						
Ação UI.20	Requalificação da Marginal (Caminho Municipal n.º1564) entre Santa Comba Dão e a localidade do Granjal						
Ação UI.21	Construção da ligação viária entre o arruamento do LIDL e a Rua Padre Franklin						
Ação UI.22	Requalificação das Antigas Termas do Granjal e Adaptação da Antiga EB1 do Granjal						
Ação UI.23	Remodelação e Ampliação parcial do Antigo Quartel e Requalificação do Pólo Ecológico dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão						
Ação UI.24	Requalificação parcial da Unidade de Cuidados Continuados (Piso Superior) da Santa Casa da Misericórdia						
Ação UI.25	Requalificação do Bairro da Santa Casa da Misericórdia junto ao LIDL						
Ação UI.26	Requalificação do edifício dos Escuteiros e Envolvente						
Ação UI.27	Refuncionalização do Edifício "A. Ferreira" e Requalificação da Antiga Padaria Tabuense						

Tabela 108. Cronograma de execução de investimentos públicos – Santa Comba Dão

5.7.3. Financiamento

Algumas das ações que fazem parte integrante desta operação de reabilitação urbana estão contempladas no Plano de Ação para a Regeneração Urbana, elaborado na sequência da publicação do Aviso Convite para apresentação de candidaturas CENTRO-16-2016-01 Programa Operacional Regional do Centro (CENTRO 2020) e submetido em 30.06.2016, tendo em vista a obtenção de financiamento para a implementação das seguintes ações, nomeadamente foram aprovadas as seguintes ações:

- Ação UI.01 - Arranjo urbanístico do espaço junto ao Posto de abastecimento de combustíveis da Galp (Av.ª General Humberto Delgado) e requalificação da Rua Dr. Luís Albano - 65.000,00 €
- Ação UI.02 – Requalificação da Ribeira das Hortas e dos Moinhos – 500.000,00 €
- Ação UI.03 - Requalificação do Mercado Municipal em espaço multifuncional - 618.334,79 €
- Ação UI.09 - Requalificação da Ribeira das Hortas (entre a Ponte e o recinto da Feira) - 110.000 €

Apesar da consciência que o plano apresentado vai muito além da dotação a atribuir a cada um dos municípios (de acordo com o estipulado no aviso suprarreferido), foi entendimento deste município que, dada a estratégia estabelecida para a regeneração urbana, se apresentasse um plano ambicioso, antecipando a possibilidade de um aumento da dotação financeira do PORTUGAL 2020 no âmbito da regeneração urbana.

Assim, e considerando que, para efeitos de regeneração urbana a Autoridade de Gestão do CENTRO 2020 aprovou um envelope financeiro para este município no valor de 1.099.334,57€, deu-se prioridade à intervenção preconizada para o Mercado Municipal, dada a sua relevância para a dinamização socioeconómica do Município de Santa Comba Dão.

Dado que, na área de reabilitação urbana delimitada para a Santa Comba Dão existe um vasto número de edifícios de propriedade privada em mau estado de conservação, considerou este município importante alocar a privados uma parte significativa (610.000,00 €) do referido envelope financeiro ao Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU), ao qual podem aqueles privados aceder para a reabilitação de obras de reabilitação do seu edificado.

Entretanto poderão surgir, e por força da execução do próprio PORTUGAL 2020 outras fontes de financiamento, a par com dotações a disponibilizar em sede de elaboração do orçamento municipal para o efeito.

6. APOIOS E INCENTIVOS

Neste capítulo descriminamos de uma forma sucinta os apoios e incentivos a que públicos e privados podem aceder caso pretendam implementar projetos de regeneração urbana.

6.1. Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e destinam-se a criar *“até 2023 uma massa crítica de investimento em resposta às necessidades da economia real, para apoiar a criação de emprego e colocar de novo a economia europeia numa trajetória de crescimento sustentável”* (site da CE).

A aplicação destes fundos de investimento em Portugal é regida pelo **Acordo de Parceria Portugal 2020**, estabelecido entre o Estado Português e a União Europeia, que reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de investimento europeus, nomeadamente os fundos da Política de Coesão Europeia, (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), Fundo Social Europeu (FSE) e Fundo de Coesão (FC)) do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER) e do Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP).

O referido acordo de parceria prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos, os **Programas Operacionais Temáticos do Continente**, de carácter transversal, geridos pela administração central e os **Programas Operacionais Regionais**, desenvolvidos em função das características específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

É nos programas operacionais, nomeadamente nos respetivos eixos e prioridades de investimento que se encontra o enquadramento (objetivos, orçamento e participação) para as ações que se pretendem financiar, sendo por vezes necessário, atendendo ao calendário para apresentação de candidaturas e respetiva fundamentação, elaborar documentos de enquadramento das ações que se pretendem concretizar.

6.2. Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana – IFRRU

Trata-se de um fundo de fundos, cujo quadro de funcionamento foi estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho. O IFRRU é gerido pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e reúne num único instrumento financeiro Fundos dos Programas Operacionais Regionais (PO), prioridades 6.5 e 9.8; Fundos do Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), eficiência energética na habitação propriedade de particulares; Empréstimos de instituições financeiras, nomeadamente do Banco Europeu de Investimento (BEI), Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (BDCE), e contribuições de entidades financeiras, nomeadamente das que forem escolhidas por concurso público para avaliar e financiar as operações.

Destina-se a apoiar projetos, de **habitação, equipamentos de uso público, comércio, turismo e serviços**, nomeadamente:

- Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Reabilitação integral de edifícios com idade inferior a 30 anos, desde que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Intervenções de aumento de eficiência energética em pelo menos 2 níveis, no âmbito da reabilitação de edifícios destinados a habitação;
- Localizados em zonas ribeirinhas, centros históricos ou zonas industriais abandonadas;
- Localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- Enquadrados em Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU);
- Integrados em Planos de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

6.3. Programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

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

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

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Os apoios podem ser concedidos a:

1. Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
2. Entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente:
 - i. Regiões Autónomas ou Municípios;
 - ii. Entidades públicas;
 - iii. 3.º Setor;
 - iv. Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção;
 - v. Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

As famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do município.

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

A legislação aplicável a este programa é a seguinte:

- Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto;
- Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto
- Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio

6.3.2. Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Pode candidatar-se ao programa, qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício que pretende reabilitar.

Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Os promotores podem apresentar candidaturas a financiamento ao abrigo do presente Programa para operações de reabilitação em edifícios que, à data da decisão sobre a candidatura e sem prejuízo do disposto no Artigo 5.º do presente Regulamento, preencham cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Se situem numa área de reabilitação urbana (ARU), delimitada ou em delimitação nos termos do RJRU.
- b) Tenham idade igual ou superior a 30 anos;
- c) A intervenção resulte na reabilitação integral do edifício;
- d) Após a reabilitação, se destinem predominantemente a fim habitacional;
- e) As frações de uso habitacional e respetivas partes acessórias sejam arrendadas nos regimes de renda condicionada ou de renda apoiada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do regulamento.

6.3.3. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se **qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada**, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, **devendo as frações destinar-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada**, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

6.3.4. 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.

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.

6.3.5. Programa “Porta Jovem 65”

O Programa Porta 65 - Jovem é um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais.

Tem como objectivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
3. A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

Jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de casais de jovens, um dos elementos pode ter até 37 anos) que reúnam as seguintes condições:

1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;
2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fracção habitacional;
4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

6.3.6. Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

Assim, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Governo aprovou o Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o PAA, o qual entrou em vigor a 1 de julho.

6.3.7. Arrendamento Apoiado

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

Assim, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Governo aprovou o Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o PAA, o qual entrou em vigor a 1 de julho.

6.3.8. Porta de Entrada

O Porta de Entrada aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

Pode beneficiar de apoio ao abrigo do Porta de Entrada a pessoa ou o agregado que preencha cumulativamente os seguintes requisitos:

1. Esteja numa das situações de necessidade de alojamento urgente;
2. Não disponha de alternativa habitacional adequada; e
3. Esteja em situação de indisponibilidade financeira imediata, considerando-se como tal a situação da pessoa ou do agregado que, à data do acontecimento imprevisível ou excecional, detém um património mobiliário de valor inferior ao limite estabelecido na legislação.

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

O IFRRU 2020 consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO

SEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação.

A estas dotações acrescem as provenientes de instituições financeiras europeias: o Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Através de um procedimento concursal, foram selecionadas as entidades gestoras financeiras, que disponibilizam os produtos financeiros (empréstimos ou garantias) através dos quais são financiadas as operações de reabilitação urbana - Santander Totta, Banco BPI e Millennium BCP.

Todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal da área de localização do projeto, uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados em **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, e para apoio dos fundos europeus, estar enquadrados no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) ou em Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), planos estes que são elaborados pelos Municípios. Assim, é imprescindível contactar a Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar a fim de obter o parecer prévio vinculativo do Município sobre o enquadramento do projeto. Assim, é imprescindível contactar a Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar a fim de obter o parecer prévio vinculativo do Município sobre o enquadramento do projeto. Todas as operações candidatas a financiamento têm de ser apreciadas pela Câmara Municipal da área de localização do projeto, uma vez que todos os investimentos deverão estar localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), e para apoio dos fundos europeus, estar enquadrados no Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) ou em Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), planos estes que são elaborados pelos Municípios.

6.4. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

Nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles do quadro legal vigente. O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais

sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

- Estão sujeitos a taxa reduzida do IVA (6% as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (CIVA Anexo Lista I na redação em vigor).

- **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – n.º 4 do art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

6.5. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

- Isenção por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação (n.º1 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF.

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU, objetos de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

- **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT)**

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras (n.º2 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF;

- Iisenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – n.º 8 do art.º 71º do EBF.

Os benefícios fiscais relativos às isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, conforme determina o n.º 19 do referido artigo 71.º.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras. Os incentivos e benefícios descritos nos pontos anteriores apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal, consoante o caso.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados nos pontos anteriores, serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas resultem na reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

As concessões dos benefícios fiscais mencionados nos pontos anteriores estarão ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.ª-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

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

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes

incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

6.6. Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão corresponder à atribuição de participações pecuniárias com montantes variáveis e de várias tipologias de apoio, poderão revestir a forma de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Santa Comba Dão beneficiarão de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal, em obras de reabilitação de edifícios;
- Redução, durante 3 anos, em 50% das taxas relativas a ocupação da via pública e publicidade, em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados, após a emissão da licença de utilização, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas;
- Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação, realizadas em imóveis localizados na ARU, previstas no regulamento municipal em vigor;
- Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor.

Os incentivos financeiros e fiscais a reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Santa Comba Dão e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

6.7. Outros apoios e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos nas ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação, designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento. Assim a Câmara Municipal dos Santa Comba Dão desenvolverá um conjunto de ações, entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com entidades gestoras de instrumentos financeiros tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana, ou com conexões com esta, que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, designadamente aos novos instrumentos financeiros previstos no âmbito do Portugal2020.

6.8. Condições de acesso aos benefícios fiscais

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação ao imóvel, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, 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 (através de vistorias). Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

De acordo com esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação. A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens.

Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada no anexo 1 do presente documento. Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à

avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. Artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Nível	Estado de Conservação	
5	Excelente	- Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
4	Bom	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
3	Médio	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
2	Mau	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
1	Péssimo	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.



Figura 45. Decreto-Lei n.266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração deverá ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico, inscrito na respetiva ordem profissional.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Quer isto significar que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6 %, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidas pelo perímetro de intervenção da ARU.

7. CONCLUSÃO

O objetivo principal da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Município de Santa Comba Dão, realizada em instrumento próprio através da Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, decorrente da estratégia municipal para a Reabilitação Urbana, passa pela realização de intervenções integradas nas zonas consolidadas, que apresentam algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Pretende-se com este programa operacional efetuar intervenções ao nível do espaço público que impulsionem e criem condições para a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios, contribuindo para a coesão e melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efetivamente a presente operacionalização da ORU do Município de Santa Comba Dão pretende realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

ANEXO I



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____	_____
código do técnico	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:

Número: Andar: Localidade: Código postal:

Distrito: Concelho: Freguesia:

Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
[_][_]	[_][_]	_____	_____	[_][_]	_____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

