



CONDEIXA-A-NOVA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO
URBANO DE CONDEIXA-A-NOVA E
CONDEIXA-A-VELHA (R04)



Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova
Outubro de 2020 | PR-04307

RELATÓRIO DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

O presente documento consiste na análise e ponderação das participações e dos respetivos resultados da Discussão Pública da Estratégia de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha.

Fevereiro 2021

1. Enquadramento

O presente documento consiste no Relatório de Análise e Ponderação do Período de Discussão Pública das participações e dos respetivos resultados da Discussão Pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para efeitos de aprovação e execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sistemática do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha.

O PERU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha possui enquadramento legal no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, correspondendo ao instrumento próprio de programação de uma ORU de natureza sistemática, assim como previsto no referido diploma (n.º 4 do artigo 8º do RJRU). De acordo como o mesmo diploma legal, a sua elaboração observou ainda os pressupostos estabelecidos relativos à aprovação de Operações de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio, nomeadamente o considerado nos números 3 e 4 do artigo 17º para a emissão de parecer não vinculativo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e para a promoção da discussão pública nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Como estabelecido no n.º 1 do art. 89º (Discussão Pública) do RJIGT, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80º/2015 de 14 de maio, *'concluído o período de acompanhamento (...) a câmara municipal procede à abertura de uma período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação.'*

Ainda nos termos do n.º 3 do artigo 89º, *'a câmara municipal, pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente: a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e como projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração; b) a desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; c) A lesão de direitos subjetivos.'*

O presente documento expõe, deste modo, com as devidas adaptações, as participações recebidas durante o período de Discussão Pública do PERU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha e a respetiva análise e ponderação das mesmas. Adicionalmente é divulgado o parecer favorável do IHRU de acordo como o disposto no n.º 3 do art. 17º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro (RJRU), na sua atual redação, comunicado pelo ofício n.º 878022 de 02.02.2021 (Anexo I).

2. Período de Discussão Pública

2.1. Abertura do período de Discussão Pública

Nos termos do disposto do n.º 4 do art. 17º do RJRU, conjugado com os n.º 1 e 2 do art. 89º do RJGT e por deliberação da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, em Reunião de Câmara que decorreu a 2 de dezembro de 2020 (Anexo II), foi deliberado por unanimidade aprovar e submeter a discussão pública o Projeto da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha.

A publicitação do período de discussão pública foi realizada através do Aviso n.º 21167/2020, publicado em Diário da República, 2ª série – n.º 253 de 31 de dezembro (Anexo III).

O período de Discussão Pública, com início no 5º dia útil posterior à data de publicação do referido Aviso em Diário da República e com a duração de 20 dias úteis, decorreu entre os dias 08 de janeiro e 05 de fevereiro de 2021, dando cumprimento ao RJGT.

Não foi proposta nem realizada sessão pública de apresentação da ORU por força do estado de Emergência devido ao surto de COVID-19.

2.2. Publicitação e divulgação do período de Discussão Pública

Os procedimentos a seguir para a publicação e divulgação do período de Discussão Pública, conforme referido anteriormente, encontram-se regulados pelo artigo 89º do RJGT, cabendo desde modo à Câmara Municipal e aos seus serviços a sua materialização. Neste sentido, e tendo em vista promover o maior envolvimento de todos os cidadãos no processo, o PERU do Centro urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha, bem como o respetivo procedimento de discussão e participação pública, foram publicitados de diversas formas, nomeadamente:

- Publicitação em Diário da República - Aviso n.º 21167/2020, publicado na 2ª série – n.º 253 de 31 de dezembro (Anexo III).
- Divulgação do procedimento e de toda a documentação na página eletrónica da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, em www.cm-condeixa.pt (Anexo IV).

2.3. Consulta da proposta e documentos disponibilizados

Durante o período de Discussão Pública, os elementos que constituem a proposta do PERU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova/Condeixa-a-Velha, estiveram disponíveis na página eletrónica da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova (www.cm-condeixa.pt), na página inicial, nos Avisos, em formato digital e nos Serviços Técnicos Municipais da Divisão de

Planeamento Urbano, localizada no edifício dos Serviços Municipais, Pólo II, nº 29 da Rua Lopo Vaz, em Condeixa-a-Nova, mediante marcação prévia, em formato de papel.

Foram disponibilizados para consulta:

- Aviso n.º 21167/2020, publicado em Diário da República, 2ª série – n.º 253 de 31 de dezembro
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Condeixa a Nova e Condeixa-a-Velha (R04).
- Anexos
 - Planta geral
 - P1. Programa de qualificação estrutural do parque edificado
 - P2. Rede de espaços de dinamização e ativação cultural
 - P3. Rede de espaços de dinamização e ativação económica e social
 - P4. Rede de espaços públicos de estar
 - P5. Sistema Urbano de mobilidade suave
 - P6. Sistema multimodal e mobilidade elétrica
 - P7. Sistema viário
 - P8. Programa de minimização de impacto ambiental de elementos urbanos poluentes
 - P9. Estrutura Ecológica Urbana

2.4. Modo e formato de participação

Durante o período de Discussão Pública do PERU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha, os interessados puderam apresentar reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, para o endereço postal Largo Artur Barreto, 3150-124 Condeixa-a-Nova, ou através do correio eletrónico, geral@cm-condeixa-pt, ou ainda entregues pessoalmente no Balcão Integrado de Atendimento da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova.

3. Análise e ponderação das participações

3.1. Participações recebidas

Decorrente da divulgação dos elementos que compõe o PERU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha, foram rececionadas pela Câmara Municipal uma

participação (Anexo V), sob a forma de sugestões, cumprindo o período formal de Discussão Pública estipulado no Aviso n.º 21167/2020, publicado em Diário da República, 2ª série – n.º 253 de 31 de dezembro, conforme quadro abaixo indicado:

n.º	Data da participação*	Requerente	Tipo de participação
1	01.02.2021	Nelson Henrique Rodrigues Manaia Simões Moita	sugestões

*data da receção da participação.

3.2. conteúdo e ponderação das participações

A tabela que se apresenta de seguida sistematiza a identificação da participação, o respetivo resumo e a ponderação efetuada, a decisão final e a referência eventual ao elemento do projeto que sofre alterações, de acordo com a análise aos contributos recebidos pela equipa que elaborou o PERU (anexo VI):

Sugestão:	<p>1. <i>Alteração da toponímia: Este seria um importante gesto simbólico, que reforçaria a identidade e os valores patrimoniais de Condeixa-a-Velha.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rua 24 de Julho - Rua da Muralha Augustana</i> • <i>Largo Eng. Costa Alemão - Largo do Cruzeiro</i> • <i>Rua da Fonte - Rua do Anfiteatro Romano</i>
Análise/ resposta	As propostas toponímicas não são matéria de reabilitação urbana, pelo que não são de considerar ao abrigo da ORU, podendo vir a ser avaliadas em sede própria pela autarquia.
Sugestão:	<p>2. <i>Estacionamento Largo Engenheiro Costa Alemão: O principal espaço público de Condeixa-a-Velha transformou-se numa zona de estacionamento caótica que inviabiliza qualquer outro tipo de uso. É urgente que esta situação seja regulada, podendo essa regulação estar ancorada aos projetos de reabilitação que mais adiante descreverei.</i></p>
Análise/ resposta	<p>A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração.</p> <p>A qualificação dos espaços públicos corresponde à AP 4.1. Não tendo sido identificado aquele espaço especificamente, uma vez que do ponto de vista do plano de chão não é prioritário, este integra a rede de espaços públicos sendo qualquer intervenção que venha a ser necessária enquadrada na referida AP.</p> <p>No que diz respeito à dimensão da mobilidade e estacionamento, a sugestão integra-se nas AP previstas no P7. Sistema viário, que “<i>procura solucionar as fragilidades no espaço público relacionadas com a mobilidade rodoviária, quer através do planeamento das condições de mobilidade (circulação rodoviária e articulação com a circulação pedonal e ciclável) quer através da monitorização e das intervenções físicas que possibilitarão melhorias nas deslocações</i>”, nomeadamente através das AP7.1. Estudo/organização de trânsito no centro urbano e AP7.4. Rede de parques de estacionamento.</p>
Sugestão:	<p>3. <i>Igreja Condeixa-a-Velha: O complexo da igreja, com o seu largo, zona de estacionamento e cemitério constituem um dos mais importantes lugares simbólicos da aldeia. Aqui se celebram rituais religiosos e festas pagãs funcionando como ponto de encontro da população. É importante</i></p>

	<i>que o processo de reabilitação possa ser participado para que se construa uma realidade rica em signos e usos.</i>
Análise/ resposta	<p>A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração.</p> <p>A intervenção no espaço encontra-se prevista na AP4.2. Reabilitação de espaços públicos de enquadramento:</p> <p><i>“A presente ação corresponde à reabilitação/qualificação de espaços públicos na envolvente de equipamentos culturais e religiosos, destacando-se como prioritários os seguintes:</i></p> <p><i>(i) o largo da Igreja de Condeixa-a-Velha: apresenta necessidade de tratamento/enquadramento paisagístico e, uma vez que se trata de um elemento fulcral deste aglomerado para vivências sociais, importa intervir na requalificação da praça principal e zona utilizada para estacionamento (pavimentação, reforço da vegetação, instalação de mobiliário urbano);”</i></p>
Sugestão:	<p><i>4. Acesso a Condeixa-a-Velha pelo lado da Igreja Paroquial: Acesso desqualificado, com muros de bloco de cimento em mau estado e outros elementos dissonantes. É um acesso que poderia ter um desenho integrado com o do largo da Igreja de Condeixa-a-Velha, pontuada por elementos arbóreos e oferecendo uma alternativa ao estacionamento no centro da aldeia.</i></p>
Análise/ resposta	<p>A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração.</p> <p>Articulação direta com diversos projetos/ações prioritárias, nomeadamente: P7. Sistema viário / AP7.3. Qualificação da rede viária (beneficiação de pavimento/faixa de rodagem nos locais de maior desgaste; requalificação, reperfilamento e manutenção dos passeios...); P4. Rede de espaços públicos de estar / AP4.2. Reabilitação de espaços públicos de enquadramento (largo da Igreja de Condeixa-a-Velha - pavimentação, reforço da vegetação, instalação de mobiliário urbano); e P9. Estrutura ecológica urbana / AP9.1. Consolidação da estrutura verde da ARU - reforço da conectividade com a envolvente natural (arborização e/ou reforço da arborização dos arruamentos, apostando na conectividade e na consolidação da rede de corredores ecológicos).</p>
Sugestão:	<p><i>5. Estacionamento junto ao Café Rock: Nesta zona verifica-se com frequência um estacionamento caótico que é importante regular para evitar acidentes futuros.</i></p>
Análise/ resposta	<p>A análise da sugestão conclui de forma similar ao exposto na sugestão 1.</p>
Sugestão:	<p><i>6. Espaço envolvente aos Arcos do Anfiteatro: Na rua da fonte, junto ao Anfiteatro Romano existe uma zona completamente degradada/devoluta que merecia uma atenção especial dada a proximidade com o Anfiteatro Romano e o potencial perigo que decorre da falta de segurança e salubridade.</i></p>
Análise/ resposta	<p>O mau estado de conservação do edificado na zona referida foi identificado no diagnóstico territorial realizado e no programa da ORU encontra-se prevista a “AP1.1. Requalificação do parque edificado privado”, cuja operacionalização é da responsabilidade dos privados, tendo em conta a titularidade de tais imóveis.</p> <p>Da “sugestão” não decorre qualquer alteração à ORU/PERU.</p>

Sugestão:	7. <i>Saneamento: O sistema de saneamento em Condeixa-a-Velha encontra-se constantemente em rutura ao longo da rua da fonte, com marcas de poluição junto ao lavadouro. É uma situação que desagrada bastante os moradores, devido ao mau cheiro, das frequentes obras de reparação e da poluição que se observa nos terrenos junto ao Lavadouro.</i>
Análise/ resposta	A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração. A intervenção em infraestruturas encontra-se prevista no P10. Programa de beneficiação das infraestruturas públicas / AP10.2. Beneficiação das redes de infraestruturização básica – água e águas residuais, que refere que “as intervenções preconizadas para as duas redes de infraestruturas básicas deverão ser realizadas <u>de forma faseada e de acordo com as necessidades</u> , em articulação com as demais intervenções no espaço público e visam a melhoria das infraestruturas e serviço prestado à população, contribuindo para a diminuição de perdas no sistema e, conseqüentemente, para a diminuição da pressão sobre as massas de água”.
Sugestão:	8. <i>Lavadouro: Este é mais um dos lugares simbólicos da aldeia que, apesar do esforço da Junta de Freguesia, se encontra abandonado e sem a manutenção devida. No entanto, se este equipamento fosse reinventado poderia voltar a atrair pessoas e atividades. Localiza-se junto a um trilho procurado por praticantes de caminhadas que poderia funcionar como espaço para parar, refrescar e recuperar as energias. Propõem-se que se mantenham os três maiores tanques de lavar roupa, e os outros se transformem num tanque único, criando um espelho de água.</i>
Análise/ resposta	A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração. Ressalva-se que este foi identificado como um dos locais prioritários para a implementação do “P2. Rede de espaços de dinamização e ativação cultural / AP2.4. Percursos culturais”, no qual se prevê a criação de um “percurso “Água” que tem como objetivo destacar o património associado aos canais de rega que atravessam a Vila, fontanários e lavadouros públicos (presentes quer em Condeixa-a-Nova, quer em Condeixa-a-Velha), elementos com grande interesse histórico, patrimonial e identitário.”
Sugestão:	9. <i>Ponte sobre o rio dos mouros: Esta ponte, por onde passam inúmeros caminhantes, encontra-se com a guarda lateral parcialmente destruída e com frequência enlameada. As soluções encontradas para a atravessar são perigosas e por isso é urgente encontrar uma solução para a tornar mais segura.</i>
Análise/ resposta	A ponte sobre o rio de Mouros encontra-se fora dos limites da ARU, não sendo enquadrável na ORU/PERU agora em processo de conclusão. Em todo o caso, tratando-se de uma questão de segurança a mesma deverá ser avaliada em sede própria pela Autarquia.
Sugestão:	10. <i>Criação de Equipamentos infantis / desportivos: Condeixa-a-Velha é uma aldeia que se encontra desprovida de qualquer equipamento infantil e desportivo que responda às exigências atuais.</i>
Análise/ resposta	A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração. A sugestão apresentada enquadra-se em projetos específicos de qualificação dos espaços públicos, integrados no P4. Rede de espaços

	<p>públicos de estar: AP4.1. Qualificação e consolidação da rede urbana de espaços públicos de estar (praças/largos) ou AP4.2. Reabilitação de espaços públicos de enquadramento, dependendo da localização que, em sede de projeto se venha a afigurar como a mais adequada.</p>
Sugestão:	<p><i>11. Criação de Núcleo e Percurso Interpretativo da Muralha Augustana</i> <i>O perímetro da Muralha Augustana é um dos ex-líbris do complexo arqueológico de Conímbriga. O trabalho científico desenvolvido pelo Dr. Miguel Pessoa revela a dimensão e a implantação desta cintura defensiva onde, mais tarde, se foi encostando a aldeia de Condeixa-a-Velha, como é o caso da rua 24 de Julho. O estudo, a proteção e a divulgação deste elemento arquitetónico/arqueológico devem ser uma prioridade para o Município de Condeixa-a-Nova, o que se verifica com os recentes trabalhos do gabinete de arqueologia. Falta a criação do Núcleo de Interpretação e do Percurso Interpretativo da Muralha Augustana, que muito enriqueceria a visita a Conímbriga e atrairia inúmeros visitantes ao centro de Condeixa-a-Velha.</i></p>
Análise/ resposta	<p>A “sugestão” já se encontra integrada no PERU, não havendo lugar a alteração.</p> <p>A sugestão apresentada encontra-se prevista / articula-se com as propostas apresentadas no âmbito do P2. Rede de espaços de dinamização e ativação cultural, em particular com a AP2.1. Reabilitação do Museu Monográfico de Conímbriga e consolidação de percurso urbano Conímbriga/Condeixa-a-Velha/Condeixa-a-Nova (PO.RO.S), que reconhece a importância do património arqueológico. Esta ação, para além da reabilitação do MMC, “<i>visa ainda a <u>constituição de um polo museológico no núcleo antigo de Condeixa-a-Velha</u>, uma vez que aqui se encontra uma das galerias de acesso do anfiteatro romano, parcialmente desobstruída, sobre a qual se situam construções devolutas que possibilitariam a instalação de uma extensão do museu / o alargamento da oferta científica, cultural e turística, fundamental para a dinamização deste núcleo urbano e para desencadear uma nova forma de convivência com o Monumento / reforço da complementaridade existente entre o conjunto Conímbriga-Condeixa-a-Velha.</i>”</p>
Sugestão:	<p>UM PROJETO – QUATRO ESPAÇOS</p> <p><i>A ideia de avançar com este projeto em Condeixa-a-Velha é antiga mas só agora encontrou terreno fértil no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana traçado pela Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova.</i></p> <p><i>É um projeto que assenta na recuperação de quatro imóveis devolutos, com uma localização estratégica bastante favorável.</i></p> <p><i>Concebido numa lógica global, é aqui apresentado em quatro momentos que correspondem aos quatro imóveis disponíveis.</i></p> <p>1. Loja Terras de Sicó + Espaço Cultural / Expositivo</p> <p><i>Este edifício, situado no largo principal de Condeixa-a-Velha, assume o protagonismo de um projeto de reabilitação com várias valências e parcerias. Pretende-se que seja um espaço de comércio mas também de cultura, de encontro cívico e alavanca do desenvolvimento local.</i></p> <p><i>No primeiro piso propõe-se a instalação de uma loja de produtos das Terras de Sicó, possibilitando a degustação de alguns produtos regionais. Este será também um espaço de divulgação e promoção de eventos e atividades regionais.</i></p> <p><i>O segundo piso funcionará como sala de exposições fotográficas, dando oportunidade a trabalhos inspirados na riquíssima beleza natural e</i></p>

	<p><i>patrimonial da região e que, juntamente com o núcleo interpretativo da Muralha Augustana, constituirão um polo de atração de uma fração significativa dos visitantes das Ruínas de Conímbriga.</i></p> <p><i>Um espaço de janelas abertas à cultura, ao ensino e ao associativismo. Um espaço fazedor de comunidade.</i></p> <p>2. (Opção A) Núcleo Interpretativo da Muralha Augustana <i>Neste espaço de 33m² poderá funcionar um núcleo interpretativo da Muralha Augustana, que complementar e enriquecerá a visita ao complexo arqueológico de Conímbriga. É um espaço que se encosta à linha da muralha e onde se poderá divulgar o trabalho científico desenvolvido pelo gabinete de arqueologia de Condeixa-a-Nova.</i></p> <p>2. (Opção B) Espaço oficina <i>Em alternativa à proposta de criação de um Núcleo Interpretativo da Muralha Augustana, projetou-se uma oficina de pintura cerâmica, onde será possível assistir a esta arte com tradição em Condeixa-a-Velha; adquirir os produtos e participar em Workshops.</i></p> <p>3. Alojamento de Turismo Rural <i>No âmbito do alojamento conceptualizou-se numa oferta diversificada que pudesse chegar a um público variado como é o caso dos peregrinos de Fátima, os Peregrinos de Santiago, Turistas, Desportistas e Investigadores e Artistas. Neste caso privilegiou-se a tipologia estúdio, num total de três alojamentos.</i></p> <p>4. Alojamento Turismo Rural – Bike Hotel <i>De forma a poder ter uma oferta vocacionada para receber grupos, pensou-se no formato Rural Bike Hotel. A região Terras de Sicó e especialmente o concelho de Condeixa-a-Nova é muito procurada por atletas de BTT e Trail Running. Esta casa pátio com cinco quartos duplos pretende ser mais uma opção de alojamento qualificado para quem procura a região de Condeixa.</i></p>
Análise/resposta	<p>A sugestão enquadra-se nos objetivos estratégicos da ORU.</p> <p>Sendo uma proposta de investimento privado deverá seguir a tramitação adequada de apresentação e análise técnica.</p> <p>Do ponto de vista estratégico, a reabilitação, refuncionalização e revitalização dos espaços, como a exposta, é o propósito chave da ORU.</p> <p>Da “sugestão” não decorre qualquer alteração à ORU/PERU.</p>
Proposta de decisão	<p>Após ponderação da análise/resposta às sugestões apresentadas, propõe-se que não sejam alterados os elementos que compõe o PERU pelos argumentos acima referidos.</p>

4. Alterações decorrentes da Discussão Pública

Tendo sido apenas formalizada uma participação de acordo com o exposto anteriormente, não decorre deste processo de auscultação pública e respetiva ponderação a necessidade de alterações à proposta do PERU do Centro Urbano de Condeixa-a-Nova e Condeixa-a-Velha. Desta forma, não é necessário incorporar alterações ao PERU, encontrando-se este em condições de ser submetido à deliberação da Assembleia Municipal de Condeixa-a-Nova, nos termos da legislação em vigor.

ANEXOS

N.º	DESIGNAÇÃO
I	Parecer do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU)
II	Excerto da ata da Reunião de Câmara realizada no dia 02.12.2020
III	Aviso de aprovação da ORU e abertura do respetivo período de discussão pública
IV	Divulgação do procedimento e de toda a documentação na página eletrónica da CM de Condeixa-a-Nova
V	Participações rececionadas pela Câmara Municipal
VI	Análise da SPI das participações rececionadas