PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

da

ÁREA HISTÓRICA E CENTRAL DE PENICHE

PROPOSTA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

outubro 2016

PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DA

ÁREA HISTÓRICA E CENTRAL DE PENICHE

I. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO

II. **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

1. Objetivos, delimitação da ARU e prazo de execução

2. Ações para a reabilitação dos edifícios pelos proprietários e para que tenham uso.

    2.1. Estratégia municipal

    2.2. Benefícios e agravamentos fiscais

    2.3. Apoios financeiros

    2.4. Ações de substituição

III. **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

3. Custos e financiamento, perspetiva global

4. Programas e ações específicas, por objetivos

    4.1. Programas e ações para valorizar, articular e potenciar o património histórico e natural

    4.2. Programas e ações para reabilitar e valorizar o tecido urbano

    4.3. Programas e ações para estruturar a Cidade e promover uma mobilidade sustentável

5. Caraterização da operação face ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Anexo: Fichas de Ações, organizadas por Programas e Objetivos

I. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA OPERAÇÃO

Trata-se, conforme denominação da ARU, da Área Histórica e Central de Peniche, a qual, face às características de uma povoação que outrora foi ilha, abrange zonas com ocupação muito diversa. O total de 110,3 hectares inclui:

- Uma área no interior da Muralha, com 51,2 hectares, caracterizada na sua quase totalidade por um tecido urbano consolidado, onde avultam os núcleos antigos de Peniche de Baixo e Peniche de Cima.
- Uma área a sul, confrontante com o mar, com 29,9 hectares, que inclui uma parte do Porto, a Fortaleza, o pitoresco (embora recente) Bairro do Visconde e uma antiga pedreira confrontante com o Porto de Areia Sul.
- A zona do chamado Fosso da Muralha, a nascente desta, com 29,2 hectares, que integra uma área não ocupada de dimensão significativa, confrontada com a zona industrial da Prageira.

A delimitação da ARU integra, então, esta realidade funcionalmente diversa, fortemente interligada e com enorme potencial: o Fosso da Muralha, como área natural de receção da Cidade, o atravessar da Muralha, a zona urbana consolidada interior e ainda a relação com o mar, de um e outro lado, especialmente a sul.

Esta delimitação contém valores naturais de grande importância: os presentes na orla marítima; a associação Porto/Cidade; património edificado valioso.

As edificações militares, em grande parte conservadas, têm uma presença muito expressiva: a Fortaleza de Peniche, valor histórico do passado (datada dos séculos XVI e XVII) e referência simbólica de um passado ainda recente; a Muralha construída no seculo XVII, com as suas concavidades outrora de grande importância militar.

Também o Porto merece uma referência especial. Antes localizado em frente à atual Avenida do Mar, dinamizando a sua intensa atividade, deslocou-se para o antigo areal, a nascente, mas mantem, agora como antes, uma relação fortíssima com a Cidade.

Uma referência ainda para o tecido urbano que se foi desenvolvendo do século XVI ao XIX, marcando as caraterísticas morfológicas de grande parte da área de intervenção interior à Muralha.

A área de ARU apresenta, então, um cariz fortemente urbano, também portuário e industrial, também patrimonial e turístico, mantendo ainda áreas quase desocupadas.

De acordo com os censos de 2011 (fazendo uma aproximação entre área delimitada e subsecções estatísticas do INE), esta área é assim habitada:

- População residente: 4022
- Famílias: 1757
- Dimensão média da família 2,3 pessoas

A densidade populacional é então de 36,5 habitantes/ha. Considerando apenas as áreas efetivamente ocupadas por alojamento, ou seja, o interior das Muralhas e o Bairro do Visconde, passa a ser de 75,4 habitantes/ha, uma densidade elevada, portanto.

No quadro seguinte apresenta-se informação relativa aos edifícios existentes na ARU e às correspondentes atividades instaladas, utilizando para tal duas fontes, os censos do INE (com limites aproximados) e um levantamento direto.

	INE	Levantamento
Total		1785
Edifícios só com habitação	1306	1206
Edifícios com habitação e outros usos	249	461
Industria	omisso	86

Equipamentos	omisso	32

São números próximos, o do levantamento mais exato, por se referenciar a delimitação rigorosa e por incluir edifícios com funções não habitacionais.

Analisando os números, constata-se estarmos perante uma área que integra uma mistura de usos muito significativa, edifícios maioritariamente habitacionais, mas também uma forte presença de comércio, serviços, restauração, equipamentos e ainda a presença de indústria, esta quase toda na área exterior da Muralha. Trata-se, afinal, da área central do Município.

Para conhecer a época de construção e o estado de conservação dos edifícios recorreu-se também às duas fontes anteriores.

Segundo o INE, dos 1555 edifícios recenseados: 1231 (79,2%) foram construídos há mais de 30 anos; os restantes 324 (20,8%) foram construídos posteriormente.

De acordo com o levantamento efetuado, o estado de conservação dos edifícios identificados é o seguinte:

- Bom (359) + Razoável (1017) = 1376 (77%)

- Mau (302) + Sem uso (98) = 400 (23%)

- Em construção 14

Conclui-se assim que:

- 80% dos edifícios foram construídos há mais de 30 anos

- 400 necessitam de obras de reabilitação.

Confrontando alojamentos com famílias, e utilizando para tal os censos de 2011, registam-se os seguintes dados:

- Famílias 1757

- Alojamentos ocupados como residência habitual: 1714 (61,6%)

- 2º Alojamento: 600 (21,5%)

- Alojamentos vagos: 470 (16,9%)

- Total de alojamentos clássicos: 2784

Conclui-se que existe uma carência quantitativa de 43 alojamentos (1757-1714=43).

E conclui-se existir um número significativo de fogos vagos (470), muitos deles em mau estado de conservação, interessando promover a respetiva utilização.

Quanto ao vínculo entre famílias e alojamentos os números do INE referem que em 2011:

- 802 famílias viviam em habitação própria;

- 777 famílias viviam em habitação alugada;

- 135 outras situações, já que o total de alojamentos de residência habitual era de 1714.

Habitação própria e habitação arrendada têm portanto, na área da ARU, um peso similar.

1. Objetivos, delimitação da ARU e prazo de execução

A delimitação da ARU, articulada com a revisão em curso do PDM, decorre da formulação de objetivos integrados de ordenamento e desenvolvimento para a Cidade de Peniche, referenciados estes aos primados da regeneração e da estruturação.

Os **objetivos** formulados para área a delimitar com ARU foram os seguintes:

- Estruturar uma parte significativa da Cidade de Peniche, a qual constitui, simultaneamente, receção, área histórica e centralidade.
- Articular essa estruturação com a promoção de uma mobilidade sustentável, explicitando e valorizando percursos pedonais e cicláveis.
- Sublinhar, valorizar, reabilitar e articular funcionalmente o património edificado e o património natural existentes, com destaque para as Muralhas, o Porto, o Forte e as praias da Gamboa (a norte) e do Porto de Areia Sul.
- Vivificar o tecido urbano, promovendo a reabilitação e o uso efetivo dos edifícios e a qualificação do espaço público a que se reporta.
- Qualificar equipamentos e respetiva envolvente e criar espaços verdes urbanos.
- Aproveitar o potencial turístico de toda a área, tornando percetível e qualificando os numerosos e diversificados pontos de interesse nela existentes.
- Reforçar a relação da área histórica com a ocupação urbana essencialmente empresarial existente a nascente das Muralhas.
- Reforçar a relação entre áreas históricas (Peniche de Baixo e Peniche de Cima) e destas com a ocupação urbana (essencialmente habitacional) existente a poente.

Este conjunto de objetivos iniciais foi agrupado nos três seguintes, os quais, desdobrados em intervenções específicas, constituem - como se verá - referencial organizativo do ponto 5 deste documento:

- Valorizar, articular e potenciar o património histórico e natural.
- Reabilitar e valorizar o tecido urbano.
- Estruturar a Cidade e promover uma mobilidade de modos suaves.

A **delimitação da ARU** - ver Figura 1 - é a necessária para responder aos objetivos formulados. Ocupando 110,3 hectares, abrange no essencial a envolvente das Muralhas e os núcleos históricos, estendendo-se um pouco para além deles para assegurar a estruturação e as complementaridades pretendidas.

Assegura uma relação muito próxima com a água, do Baluarte e Praia da Gamboa até à Praia de Areia Sul, incluindo Muralhas e a respetiva envolvente (de ambos os lados), Porto de Recreio, Forte de Peniche e Bairro do Visconde.
Estende-se ainda para poente, visando colmatar um eixo central há muito perspetivado, importante na relação com área de expansão urbana existente e, sobretudo, para articular diversos equipamentos presentes na sua proximidade.

A concretização da operação de reabilitação pretendida, integrada e ambiciosa, tem que ser perspetivada para horizonte relativamente alargado.
Assim sendo, o respetivo **prazo de execução** é fixado em 10 anos, contados a partir da publicação deste instrumento em DR, podendo esse prazo ser prorrogado por mais cinco anos (conforme art.º 20.º).

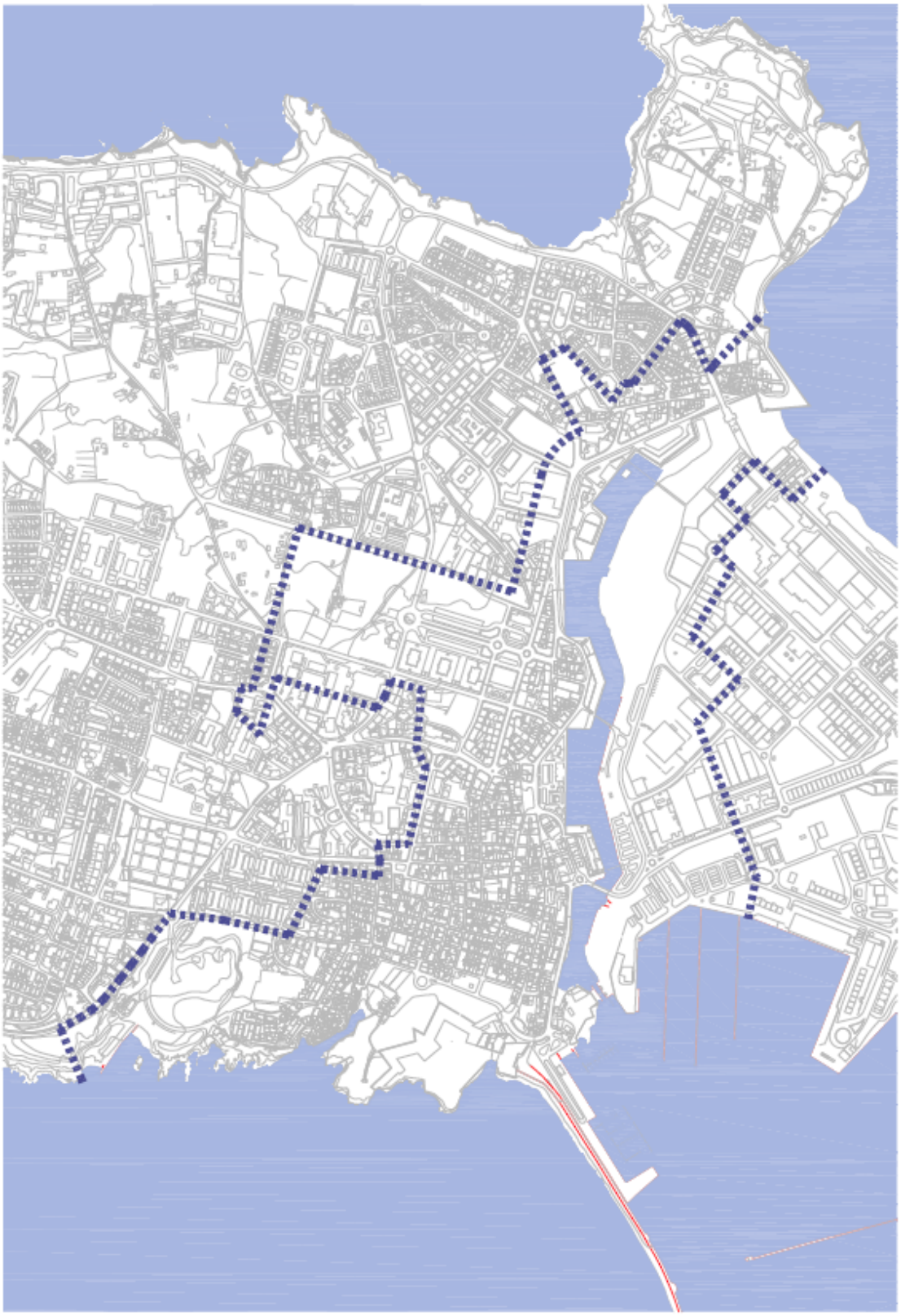


Figura 1 - Delimitação da ARU da ÁREA HISTÓRICA E CENTRAL DE PENICHE

2. Ações para a reabilitação dos edifícios pelos proprietários e para que tenham uso.

2.1. Estratégia municipal

De acordo com o levantamento realizado, existem na área da ARU, cerca de 400 edifícios a necessitarem de ser reabilitados e quase 500 vagos. Reabilitação e aumento do uso efetivo dos edifícios são objetivos a prosseguir.

Para tal, é necessário a uma atitude de contenção edificatória, com medidas que favoreçam as ações de reabilitação em detrimento de obras novas.

A delimitação da ARU é já um passo nesse sentido, sendo que a concretização da operação de reabilitação exige uma gestão municipal muito ativa, que articule medidas de acompanhamento, incentivo e pressão incidindo sobre os proprietários.

Em concreto, há que mobilizar os seguintes instrumentos de apoio e incentivo:

- Apoios financeiros do Estado, os do Programa PEDU e outros que eventualmente existam.
- Isenção ou redução de taxas urbanísticas das obras de reabilitação e reconstrução.
- Incentivos fiscais, para o que se estabelecem regras específicas no ponto seguinte.

E há que utilizar instrumentos impositivos e de pressão:

- Intimação e, quando caso disso, obras coercivas
- Venda forçada ou expropriação por utilidade pública
- Arrendamento forçado
- Penalidades fiscais, complementares dos incentivos, estabelecidas também no ponto 2.2.

Para atenuar o que seriam impactos sociais negativos, resultantes da indispensável pressão para recuperar, vender e usar, prevê-se a criação de uma bolsa facilitadora e incentivadora de arrendamentos e vendas a custos controlados, a que os proprietários poderão aderir, anulando agravamentos fiscais.

2.2. Benefícios e agravamentos fiscais

A proposta de benefícios e agravamentos fiscais entrará em vigor em 2017 e será organizada segundo:

Artigo1 .º Imposto municipal sobre imóveis (IMI)

1. Os prédios ou frações de prédios integrantes da Área de Reabilitação Urbana gozam de uma diminuição de 0,15 na taxa de IMI (taxa, fixada em 0,325, passaria a 0,175) quando, cumulativamente:

a) Sejam utilizados com residência habitual de família recenseada em Peniche.

b) Os proprietários requeiram a determinação do respetivo estado de conservação, nos termos do DL 266-B/2012, e este obtenha a classificação de bom ou de excelente.

2. Os prédios ou frações de prédios integrantes da área de Reabilitação Urbana ficam sujeitos aos seguintes procedimentos para a fixação da taxa de IMI:

a) Levantamento sistemático e continuado da situação pela Câmara Municipal, identificando prédios em ruína, prédios degradados e prédios devolutos.

b) Notificação dos proprietários dos prédios em ruína e/ou devolutos de que, a manter-se a situação passados dois anos, a taxa do IMI é duplicada (decisão com base no CIMI, art.º 112, n.º 3 e 15).

c) Notificação dos proprietários dos prédios degradados de que, a manter-se a situação passados dois anos, a taxa do IMI é aumentada em 30% (decisão com base no CIMI, art.º 112, n.º 8).

d) No caso dos prédios identificados como devolutos e notificados nos termos da alínea b) serem arrendados, a taxa do IMI sofre uma redução de 50% (decisão com base no CIMI, art.º 112, n-º 6 e n.º 7, aplicados cumulativamente).

e) No caso dos prédios identificados como em ruína ou como degradados e notificados nos termos das alíneas b) ou c) serem objeto de reabilitação, são isentos de IMI pelo período de dois anos a contar do ano da respetiva licença camarária, sendo a reabilitação certificada à posteriori pela Câmara Municipal (conforme Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 45, n.º 1 e 3).

f) Na sequência da obra de reabilitação, estes prédios, desde que efetivamente utilizados, são isentos de IMI por período de cinco anos (decisão com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 71, n.º 7 e 19).

3. Não será aplicado o agravamento fiscal previsto na alínea c) do número 2 quando o proprietário do prédio o utilizar como residência habitual e provar não ter rendimentos suficientes para a realização das obras indispensáveis, situação em que estas gozarão de preferência na atribuição de apoio público financeiro, caso exista.

4. Para evitar impactos sociais negativos decorrentes de agravamentos fiscais e estimular o acesso ao edificado:

a) Será criada pela Câmara Municipal uma Bolsa de Arrendamento e Venda de edifícios a custos controlados.

b) Os proprietários podem solicitar a integração dos respetivos edifícios nessa Bolsa, ficando nesse caso desobrigados dos agravamentos fiscais referidos nas alíneas b) e c) do número 2.

c) Os proprietários que, integrando os edifícios na Bolsa, não permitam venda ou aluguer que por esta tenha sido acertada, pagam à Câmara Municipal o dobro do valor dos agravamentos fiscais de que, por essa integração, tenham sido desobrigados.

Artigo 2.º Imposto municipal de transações (IMT)

As transações de prédios integrantes da ARU ficam isentas de IMT quando:

a) A aquisição se destine à reabilitação, desde que a obra se realize no período de dois anos, sendo a reabilitação certificada à *posteriori* pela Câmara Municipal (conforme Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 45, n.º 2 e 3).

b) A aquisição se destine a habitação própria permanente e corresponda à primeira transação onerosa após reabilitação (decisão com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 71, n.º 8 e n.º 15).

Artigo 3.º Outras disposições fiscais

Em conformidade com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, a tributação associada à reabilitação de prédios integrantes da Área de Reabilitação Urbana goza dos seguintes benefícios:

a) Fundo de Investimento Imobiliário criado para a reabilitação de prédios da Área goza de isenções de IRC (art.º 71, n.º 1 a 3) e de deduções em IRS consequentes (art.º 71, n.º 12 a 16).

b) Encargos de reabilitação até 30% do total e até 500 € são dedutíveis na coleta do IRS (art.º 71, n.º 4).

c) Rendimentos prediais e mais-valias de prédios reabilitados podem ser tributados à taxa autónoma de 5% (art.º 71, n.º 5 e 6).

Importa estimar as consequências financeiras da política fiscal a adotar relativamente ao IMI, já que este representa um valor substancial da receita municipal.

Apresentam-se, no quadro seguinte, dados sobre prédios coletados e respetivas coletas relativos ao Município e à Freguesia de Peniche.

IMI (prédios urbanos)	2011					2014				
	prédios		coleta			prédios		coleta		
	nº	%	valor (€)	%	média	nº	%	valor (€)	%	média
Ex-freguesia da Ajuda	5.622	54%	926.519	60%	165					
Ex-freguesia da Conceição	2.818	27%	380.693	25%	135					
Ex-freguesia de S. Pedro	2.006	19%	245.653	16%	122					
Freguesia de Peniche	10.446	41%	1.552.864	44%	149	11.530	41%	1.710.533	41%	148
Restantes Freguesias	14.878	59%	2.011.417	56%	135	16.544	59%	2.442.743	59%	148
Município de Peniche	25.324	100%	3.564.281	100%	141	28.074	100%	4.153.277	100%	148
ARU (estimativa)						3400	12%	503200	12%	148

A linha final do quadro, relativa à ARU, corresponde a uma estimativa realizada através de dois caminhos diferentes:

- Através de visualização cartográfica, considerou-se qua a ARU integra cerca de 20% dos prédios das ex-Freguesias da Ajuda, 30% dos da Conceição e 50% dos de S. Pedro. Utilizando os dados de 2011 constantes no quadro e reportando estes números a 2014, chega-se a um número de prédios coletados da ordem dos 3 250.
- Confrontando o número de prédio coletados (11 520) com o número de alojamentos da Freguesia de Peniche (9 120), conclui-se que estes representam 79% do total. Admitindo que esta proporção de mantém na área da ARU, seriam 3 427 os prédios coletados.

Adota-se então a estimativa de um total de 3 400 prédios coletados e a uma correspondente receita da ordem dos 500 mil€.

Estimando agora, com base neste referencial, o impacto na receita municipal da política a adotar relativa ao IMI, há que considerar:

- O estabelecido no Artigo 1.º, número 1: dos 3 400 prédios coletados, cerca de 50% (1623) são de habitação ocupada por família residente; é expectável, face ao levantamento preliminar realizado, que 50% destes estejam em condições de requerer e obter classificação de bom (ou de excelente) relativa ao estado de conservação;

serão então cerca de 800 os prédios que poderão merecer bonificação; sendo a coleta média de 148€/prédio e passando a taxa de 3,4% para 1,9%, tal significaria uma quebra de receita da ordem dos 68 mil€.

- O estabelecido no Artigo 1.º, número 2: neste caso, estando previstos benefícios, mas também agravamentos fiscais, pode admitir-se que o respetivo saldo seja nulo, não tendo impacto nas receitas municipais.

2.3.Apoios financeiros

Para além de incentivos fiscais, importa mobilizar todos os apoios financeiros disponibilizados pela Administração Central para que a reabilitação dos edifícios degradados se torne uma realidade.

No contexto atual apenas se perspetivam apoios no âmbito do PEDUS, no quadro do Portugal 2020, para empréstimos a juros bonificados à reabilitação "integral" de edifícios. Face às negociações em curso (março/2016) estes apoios perspetivam-se como muito exíguos.

A escassez desta verba recomenda a adoção de critérios de afetação. Sugere-se que a ordem de prioridades seja a seguinte:

- Edifícios confrontantes com espaços públicos que tenham sido ou que irão ser qualificados.
- Edifícios municipais destinados a funções que geram receita (por exemplo o mercado), os quais podem recorrer a este financiamento.

2.4. Ações de substituição

A par de apoios e incentivos, há que utilizar os instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios, sendo que o que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto.

Em concreto:

- Intimação dos proprietários à execução de obras (DL 555/99, republicado pelo DL 136/2014, art.º 89.º e art.º 90.º).
- Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (DL 555/99, art.º 91.º, art.º 92.º, art.º 107.º e art.º 108.º), ou expropriação por utilidade pública (DL 307/09, republicado pela Lei 32/2014, art.º 61.º), ou venda forçada (art.º 55.º e art.º 62.º).
- Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas, nas situações referidas no mesmo diploma, art.º 59.º.

A seleção dos instrumentos a mobilizar em cada caso deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e da eficácia. Nos casos que exijam mobilização de recursos financeiros do Município, este pode recorrer ao Fundo referido no ponto 3.3 e deve procurar o seu total ressarcimento, nomeadamente através da venda do imóvel.

3. Custos e financiamento, perspetiva global

A área delimitada pela ARU, com as caraterísticas referidas, integra o essencial dos desafios da Cidade. Para ela se perspetiva uma intervenção de médio/longo prazo, necessariamente ambiciosa, plasmada nos Programas e Ações especificados nos pontos seguintes.

Enumeram-se aqui os investimentos necessários, os respetivos custos e uma perspetiva sobre quem os deverá financiar.

Elencam-se os investimentos municipais necessários, cujo somatório atinge os 11,5 milhões€, tendo-se consciência que é uma proposta a 15 anos, que só cerca de metade pode ser alcançado no horizonte do Portugal 2020.

Sugerem-se investimentos à Administração Central, uma Marina de Recreio em linha com o crescendo do turismo (em Peniche e em Portugal) e convidando à ponderação sobre o potencial da Fortaleza.

Deixam-se desafios estruturantes do território a investidores privados na ordem dos 20 milhões. Trata-se de aposta incerta, ainda mais coma crise atual, mas importa não esquecer que o grande volume de investimento na edificação quase sempre tem sido privado. Suscitar esse investimento é também desafio para o Município.

Assume-se a aposta, aparentemente consensual, da Regeneração Urbana. Assumem-se as orientações decorrentes do respetivo regime jurídico, os proprietários com o dever de conservar os edifícios e de lhe dar efetivo uso e competindo aos municípios dinamizá-los para tal. Propõem-se, nesse sentido, ações municipais de acompanhamento, incentivo e pressão, especificadas no ponto 6 (atual ponto 3 do documento da ARU). Aponta-se aqui um objetivo de 100 intervenções de recuperação em horizonte de 8 anos, o dobro das que se pensa poderem ser objeto de financiamento no quadro do PEDU, objetivo muito modesto face aos 400 edifícios que justificam intervenção.

Segue-se, então, a lista das Ações elencadas e a estimativa dos respetivos custos.

Investimentos do Município correspondentes a ações elencadas:

- Espaço público multiusos (A.1.2.)	2 400 mil€
- Forte das Cabanas/ Cais das Gaivotas (A.1.3.)	745 mil€
- Espaço público Portões de Peniche de Cima (A.4.1.)	180 mil€
- Espaço público interior Baluarte da Gamboa (A.4.2.)	30 mil€
- Qualificação do topo norte da Praia da Gamboa (A.4.3.)	220 mil€
- Concurso empreendimento hoteleiro e estacionamentos (A.5.1.)	7 mil€
- Percurso Carreiro de São Marcos e a Praça J. R. Pereira (B.2.1. + C.1.3.)	330 mil€
- Alteração da Avenida do Mar (B.2.3. + C.1.3.)	150 mil€
- Explicitação de percurso no Campo da República (B.2.4. + C.1.3.)	65 mil€
- Estudo de mobilidade em Peniche de Baixo (B.2.5. + C.1.3.)	5 mil€
- Percurso Baluarte da Gamboa/ Rua da Liberdade (B.3.1. + B.3.2)	309 mil€
- Ligação à Ponte Pedonal da Ajuda (B.3.4.)	28 mil€
- Mercado municipal (B.4.1.)	800 mil€
- Biblioteca municipal (B.4.2.)	2 300 mil€
- Oferta de bicicletas partilhadas (C.1.1.)	300 mil€
- Percurso dos Portões de Peniche à Porta da Misericórdia (A.1.1 + C.1.2)	710 mil€
- Percurso pedonal e ciclável Carr. São Marcos/ Bairro do Visconde (C.1.5.)	167 mil€
- Rua do 13 da Infantaria (C.2.1.)	890 mil€
- Qualificação da ligação Rua Alexandre Herculano/ Avenida 25 de Abril/ Rua António Conceição Bento/ Avenida Papa Paulo VI (C.2.2.)	393 mil€
- Jardim associado à escola d. Luís de Ataíde (C.3.2.)	300 mil€
	10 329 mil€

Investimentos da Administração Central correspondentes a ações elencadas:

- Fortaleza de Peniche (A.2.1) (programa a acertar/ consensualizar)	p.m.
- Organização de marina e articulação com funções urbanas contíguas (A.3.1 + A.3.2)	1700 mil€

Investimentos privados correspondentes a ações elencadas:

- Porto de Areia Sul (A.5.1 + A.5.2)	
- Hotel (4 000 mil), estacionamento (2 000 mil), espaço livre (1 000 mil) (A.5.1)	7 000 mil€

- Qualificação paisagística e ambiental (A.5.2)	500 mil€
- Renovação urbana no topo da Rua da Alegria (B.3.3)	
- Infraestruturação (inclui abertura de praça)	82 mil€
- Edificação	640 mil€
- Urbanização do eixo Avenida Papa Paulo VI/ Rua do Brasil (C.3.1.)	
- Infraestruturação	480 mil€
- Edificação	5 000 mil€
- Frente urbana com abertura de via frente ao extremo norte da Muralha (C.4.1.)	
- Infraestruturação	350 mil€
- Edificação	2 000 mil€
	16 052 mil€

Investimentos privados integrados em ações elencadas

- Edificações de apoio a atividades no Cais das Gaivotas (A.1.3.)	250 mil€
- Reabilitação/ edificação propriedades no Forte das Cabanas (A.1.3.)	500 mil€
- Reabilitação de edifício confrontante com espaço público interior Baluarte da Gamboa (A.4.2.)	120 mil€
- Reabilitação de edifício em ruínas no topo norte da Praia da Gamboa (A.4.3.)	500 mil€
- Edificações no prédio dos armazéns municipais (C.4.2.)	4 000 mil€
	5 370 mil€

Investimentos privados na reabilitação de edifícios:

- 100 intervenções x 50 mil€ 5.000 mil€

- Aguarda-se recurso a "Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana", a constituir por somatório de fundos PEDU com fundos da banca retalhista, para empréstimos a juros bonificados. Perspetiva-se que metade dos 5.000 mil€ possa ser assumida pelos proprietários. Mas neste momento (março/2016) é grande a indefinição sobre o assunto; teme-se que o referido Fundo disponibilize bem menos do que os 2.500 mil€ necessários.

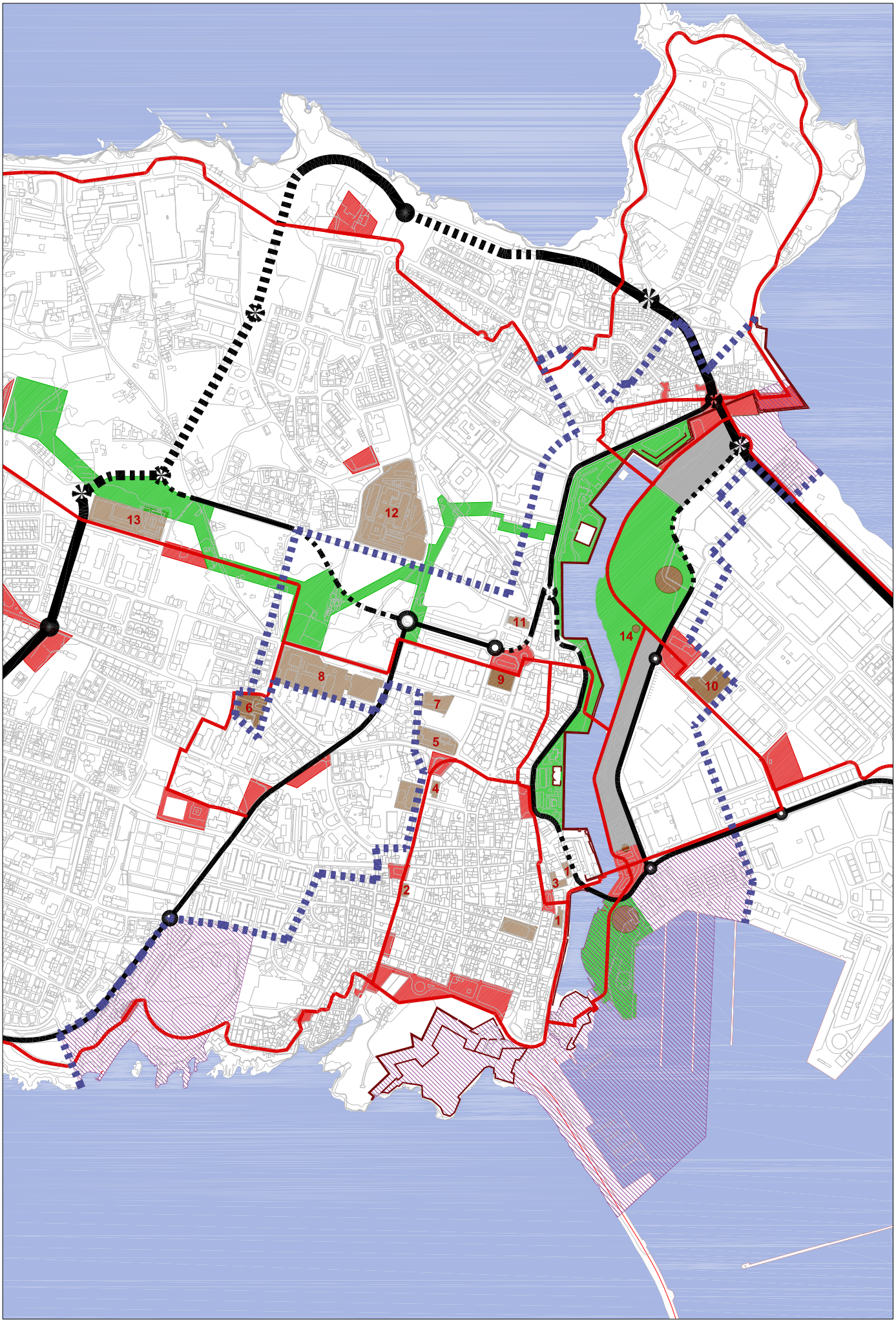
4. Programas e ações específicas, por objetivos

Os objetivos formulados são:

- Valorizar, articular e potenciar o património histórico e natural
- Reabilitar e valorizar o tecido urbano
- Estruturar a Cidade e promover uma mobilidade sustentável

Os Programas são organizados por Objetivos, coincidemem muitos casos com Unidades de Intervenção e cada um deles agrupa várias Ações.
Os Programas são descritos neste ponto.
As Ações surgem em Anexo, incluindo já estimativa de custos quando estes sejam da responsabilidade municipal.
Algumas das ações integram mais que um programa, situações em que tal é assinalado, não sendo repetida a estimativa de custos.

Programas e Ações têm expressão gráfica na Figura 2, traduzindo a globalidade da "operação de reabilitação urbana" (ORU) proposta para a Área Histórica e Central de Peniche



Rede Rodoviária Estruturante — existente / proposta

Rede Modos Suaves Estruturante — proposta

Limite de Área de Reabilitação Urbana

Alargamentos de espaço público

Zona verde urbana

Parque de estacionamento automóvel

Equipamentos coletivos

1 Câmara Municipal
2 Igreja Nossa Sra da Conceição
3 Centro Cultural
4 Assoc. E. F. C. R. Penichense
5 Escola Básica nº1
6 Biblioteca
7 Posto dos Correios
8 Escola D. Luís Ataide
9 Mercado
10 Estação Rodoviária
11 Tribunal
12 Hospital
13 Piscinas
14 Posto de aluguer de bicicletas

Título: Rede Estruturante em Área de Reabilitação Urbana

Requerente: Câmara Municipal de Peniche

Projectistas: Jorge Carvalho, Gil Ribeiro

Escala e Data: 1:10 000 - Julho de 2015

4.1. Programas e ações para valorizar, articular e potenciar o património histórico e natural

Estes programas centram-se na área frontal à Muralha ("Fosso da Muralha"), incluindo a norte o Baluarte a Praia da Gamboa e, a sul, uma parte do Porto de Peniche que se pretende acentue a sua função de marina urbana, a Fortaleza e o Porto de Areia Sul.

Incidem, no seu conjunto, em área de grande valor patrimonial, histórico, paisagístico e ambiental.

Os programas para cada unidade de intervenção são os seguintes:

Fosso da Muralha (A 1.1 e A 1.1.2)

Espaço público a qualificar entre a Porta da Gamboa e a Porta da Misericórdia, no qual se pretende:

- Organizar a receção à Cidade, perspetivando uma mobilidade urbana de meios suaves, articulando estação rodoviária (existente), com a qualificação/criação de estacionamento junto a cada uma das portas da Muralhas, com oferta de bicicletas partilhadas e com percursos pedonais e cicláveis.
- Destinar uma área de dimensão significativa às funções tradicionais de rossio, preparada para poder albergar diversos eventos de ar livre, nomeadamente feiras e concertos.

Devendo ser perspetivada como uma intervenção unitária, é organizada em duas fichas para efeitos de desejável financiamento PEDUS.

Forte das Cabanas/ Cais das Gaivotas (A 1.3)

O Programa integra:

- Espaço de água a sul da Porta da Misericórdia, contido pela eclusa, que se pretende possa ser utilizado para embarcações de recreio e por "gaivotas".
- Espaços em terra, o do Forte das Cabanas e o adjacente ao espaço de água (a poente do arruamento existente), os quais devem ser destinados à instalação de apoios à atividade náutica e a bares/restauração com potencialidades de utilização noturna.
- Perspetivar integração de equipamento de impacto supramunicipal (ex: aquário).

Tratando-se de uma área muito sensível justifica-se que a intervenção seja iniciada com concurso de ideias.

Esta intervenção, tal como a do Fosso das Muralhas, terá que ser precedida de "contrato de gestão" entre a Docapesca S.A. e a CMP para viabilizar as ocupações pretendidas.

Fortaleza de Peniche (A.2)

Monumento que constitui referência de âmbito nacional, importa perspetivar o aprofundamento do seu projeto museológico e ponderar outras possíveis utilizações.

Justifica-se a organização de debate público para consensualizar programa capaz de tirar partido do seu potencial para desenvolvimento do município.

Marina Urbana (A.3)

Corresponde a parte do Porto de Peniche para a qual se pretende aprofundamento da sua utilização como marina urbana.

Exige, para tal, extensão do molhe e organização da marina.

Exige também articulação com as funções urbanas contíguas, com destaque para o Largo da Ribeira.

Trata-se de projeto a cargo da Docapesca S.A.

Baluarte e Praia da Gamboa (A.4)

Integra três intervenções que podem ser autonomizadas, embora devam ser articuladas:

- A Porta da Muralha, devendo ser ponderada a permanência (ou não) das pilastras, qualificado o espaço público exterior e implantada rotunda galgável no interior.
- O espaço interior ao Baluarte, com arranjo do espaço público, enquadramento da Muralha e reconstrução do edificado confrontante, tirando partido do potencial panorâmico.
- A Praia da Gamboa, com qualificação do acesso e do espaço público, incluindo a reabilitação do edifício confrontante.

Porto de Areia Sul (A.5)

Integra duas intervenções que devem ser articuladas e suportadas financeiramente pelo mesmo investidor:

- Empreendimento hoteleiro (acessível pela Rua de São Marcos, estabelecendo articulação de cotas) e estacionamento público automóvel (acessível pela Rua dos Cortiçais).
- Qualificação paisagística e pedonalização de toda a área situada a sul da Rua dos Cortiçais.

A intervenção exige acordo operativo com a Doca Pescas SA e organização de concurso público para seleção de investidor privado.

4.2. Programas e ações para reabilitar e valorizar o tecido urbano

Os programas para a reabilitação e valorização do tecido urbano integram:

- Ações para a reabilitação dos edifícios pelos proprietários, cuja descrição e enquadramento estratégico são abordados no ponto 6.
- Ações de qualificação de espaço público, associadas à criação, em Peniche de Baixo e Peniche de Cima, de percursos de mobilidade ativa.
- Ações de qualificação de equipamentos públicos.

Reabilitação de edifícios (B.1)

A reabilitação urbana constitui hoje um desígnio incontornável de ordenamento do território e de aproveitamento de recursos existentes.

Para tal irão ser introduzidas, na revisão do PDM, significativas diminuições de perímetros urbanos e da edificabilidade que comportam.

Irão ser adotadas, no quadro desta ARU, medidas de acompanhamento, incentivo e pressão para a reabilitação dos edifícios pelos proprietários e para que os edifícios tenham efetivo uso.

Estas medidas terão incidência especial nas frentes edificadas confrontantes com espaços públicos que tenham sido ou que irão ser qualificados.

Qualificação do espaço público

associada a circuito de mobilidade ativa em Peniche de Baixo (B.2)

Em articulação com o intermodal e os circuitos pedonais e cicláveis a implantar na área do Fosso da Muralha, prevê-se a criação de um circuito circular em Peniche de Baixo, associado a alargamentos e qualificação do espaço público, no qual o peão deve ter primazia e o uso motorizado condicionando.

Tal percurso exige: alteração de pavimentos nos arruamentos existentes entre o Carreiro de São Marcos e Praça Jacob Rodrigues Pereira; integração do percurso já existente entre esta Praça e o Largo Zé Padeiro; ligação pedonal deste à Av. do Mar; alteração do perfil da Avenida do Mar; explicitação de percurso ciclável e pedonal no Campo da República, até ao Carreiro de São Marcos.

Estas ações devem ser complementadas por estudo de mobilidade e regulação de trânsito em Peniche de Baixo, assegurando o acesso automóvel a todos os locais, mas evitando atravessamentos motorizados.

Os referidos percursos pedonais/cicláveis devem prever futuras extensões para poente: até ao Instituto Politécnico; pelo Bairro do Visconde e ao longo da Marginal Sul; pela Papoa e ao longo da Marginal Norte.

Qualificação do espaço público

associada a percurso de mobilidade ativa em Peniche de Cima (B.3)

Também em articulação com o intermodal e os percursos de modos suaves a implantar na área do Fosso da Muralha, prevê-se a criação de um percurso em Peniche de Cima, entre o Baluarte da Gamboa e Rua da Liberdade, terminando em praça a criar através de processo de regeneração urbana. Neste percurso, que Integra alargamentos e qualificação do espaço público, deve ser primazia ao peão e o uso motorizado deve ser condicionado.

Exige: alteração de pavimentos nos arruamentos da Rua da Boa Viagem e da Rua da Alegria; qualificação do espaço interior ao Baluarte da Gamboa (A.4.); criação de rotunda e qualificação do espaço público no cruzamento interior aos Portões de Peniche; regeneração urbana de propriedade no topo da Rua da Alegria; ligação à ponte pedonal do Fosso da Muralha (em frente à Igreja da Ajuda).

Os referidos percursos pedonais/cicláveis devem prever futuras extensões para norte e para poente: criando um circuito de natureza e paisagem na Papoa e percurso de lazer na Marginal Norte até ao Cabo Carvoeiro.

Qualificação de equipamentos (B.4)

Intervenções em equipamentos públicos, designadamente:

- Mercado municipal, que exige reorganização funcional e qualificação significativa.
- Biblioteca municipal, cuja obra se encontra interrompida e que, no todo ou em parte, tem que ser concluída.

4.3. Programas e ações para estruturar a Cidade e promover uma mobilidade sustentável

Os programas para estruturar a Cidade e promover uma mobilidade sustentável integram:

- O estabelecimento de uma rede urbana de mobilidade ativa
- O reforço da ligação rodoviária da Porta da Misericórdia ao Eixo Central.
- A continuação para poente do Eixo Central
- O reforço de urbanidade da frente da Zona Industrial da Prageira.

Os dois conjuntos de programas atrás enunciados articulam-se e já integram este objetivo de estruturar a Cidade e promover uma mobilidade sustentável.

Desde logo, a qualificação do Fosso da Muralha, acentuando a sua função de receção e de desempenho das funções tradicionais de rossio, sublinha-o como elemento fundamental na estrutura da Cidade.

As propostas de mobilidade ativa são também elas, na sua generalidade, componentes estruturantes da organização da Cidade.

Rede urbana de mobilidade ativa (C.1)

Associado à função de rossio/receção surge naturalmente a proposta de assumir este espaço como intermodal de transportes, entre modos rodoviários (estação de autocarros, estacionamentos automóveis) e modos suaves (privilegiando percursos pedonais e cicláveis. desta área para a Cidade interior às Muralhas).

Este objetivo é objeto de propostas concretas:

- Criação de um sistema de bicicletas partilhadas articulado com o terminal rodoviário, incluindo edifício de apoio, bicicletas, ações de promoção e modelo de gestão.
- Percursos pedonais e cicláveis: ainda na área do "Fosso", ligando o intermodal às duas portas de entrada na Cidade; qualificando e estruturando Peniche de Baixo e Peniche de Cima com base em percursos essencialmente pedonais, incentivadores de vivência urbana, articulando equipamentos e alargamentos de espaço público; perspetivando ligações destes percursos para poente, um mais central e de uso quotidiano, até ao Politécnico, os outros dois mais associados ao lazer, ao longo das costas norte e sul.

Reforço da ligação rodoviária da Porta da Misericórdia ao Eixo Central (C.2)

A ligação rodoviária da Porta da Misericórdia ao Eixo Central, sendo um trajeto que se prefigura como estruturante na organização da Cidade, apresenta claras insuficiências, no perfil transversal de alguns troços e sobretudo ao nível da percetibilidade.

Para a sua melhoria prevê-se: alargamento da Rua 13 de Infantaria, o que exige demolições ainda significativas; qualificação e melhor explicitação nas ligações entre as ruas Alexandre Herculano/ António Conceição Bento/ Papa Paulo VI, o que implica criação de rotunda, eliminação de outra e acerto de perfis.

Continuação para poente do Eixo Central (C.3)

Entre Peniche de Baixo e de Cima de há muito que se perspetiva a criação de um "Eixo Central", que aliás já está iniciado e integra vários equipamentos. A estruturação e qualificação da Cidade, assim como a organização da mobilidade exigem que lhe seja dada continuidade.

É o que se perspetiva neste programa que, revendo a solução anterior, prevê continuidade rodoviária para a Rua do Brasil (já existente com perfil largo e desafogado) e criação de estrutura verde associado a percurso de modos suaves até à Rua dos Covos e à piscina municipal.

A execução destes eixos integrará uma operação de colmatação urbana, cujos custos deverão ser suportados pela correspondente edificabilidade. Apenas a construção do jardim se prevê como encargo da CMP.

Frente frontal à Muralha da zona industrial da Prageira (C.4)

Pretende-se o reforço de urbanidade da frente da Zona Industrial da Prageira, o que passa pela alteração, ao nível das funções, densidade e imagem, da frente edificada que se confronta com as Muralhas.

Tal intervenção inclui, nomeadamente:

- A colmatação de um troço de via no extremo norte, cuja edificabilidade pode pagar os custos de infraestruturação.
- Edificação, que pode ser um espaço comercial, em parte ou no todo dos atuais armazéns dos serviços municipalizados, operação que se deve traduzir em receita para o Município.
- Perspetivar integração de equipamento de impacto supramunicipal em articulado com projeto do rossio no Fosso da Muralha.

5. Caraterização da operação face ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Esta operação, face ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL307/2009 alterado pelas Leis 32/2012 e 136/2014), tem as seguintes caraterísticas:

- Reabilitação urbana sistemática (conforme art.º 8.º, n.º 3)
- Operação aprovada através deste "instrumento próprio" (conforme art.º 17.º)
- Procedimento antecedendo o da revisão de PDM, mas com ele articulado (art.º 17.º, n.º 6)
- Entidade gestora: Câmara Municipal de Peniche
- Modelo de gestão:
    - Operações específicas dinamizadas pela entidade gestora, que as pode executar de forma direta, através de parcerias com entidades públicas, ou através de parcerias com entidades privadas, recorrendo neste caso a unidades de intervenção ou de execução (conforme art.º 11.º e art.º 34.º).
    - Mobilização ativa dos princípios da "responsabilidade dos proprietários" na reabilitação do edificado e da "subsidiariedade da ação pública" (conforme art.º 4.º, alíneas a) e b)).

Anexo: Fichas de Ações, organizadas por Programas e Objetivos

A. VALORIZAR, ARTICULAR E POTENCIAR O PATRIMÓNIO NATURAL E EDIFICADO

A.1. Área frontal à Muralha

FICHA A.1.1. Percurso pedonal/ciclável e 2 estacionamentos

DESCRIÇÃO
Edificação de dois parques de estacionamentos e de percursos pedonais/clicáveis, dos Portões de Peniche ao Baluarte da Misericórdia, com ligação às pontes sobre o fosso da Muralha.

INVESTIMENTOS	Investidores
Previstos na ficha C.1.2, com a qual coincide.	

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Docapesca S.A., APA, IGESPAR

FICHA A.1.2. Espaço público multiusos

DESCRIÇÃO
Área de dimensão significativa com as funções tradicionais de rossio para acolhimento de diversas atividades ao ar livre, nomeadamente feiras e concertos.
Implica no essencial tratamento adequado de pavimentos, iluminação pública e infraestruturas de apoio a instalações temporárias, incluindo nestas a instalação de palco.

INVESTIMENTOS	2400 mil€	Investidores
Praça central e envolvente (48000m2; 50€/m2):	2400 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Docapesca S.A., APA, IGESPAR

FICHA A.1.3. Forte das Cabanas/ Cais das Gaivotas

DESCRIÇÃO

Ativação do espaço de água a montante da eclusa para que possa ser utilizado por embarcações de recreio e por "gaivotas".

Qualificação do espaço terrestre para instalação de apoios à atividade náutica e a bares/restauração com potencialidades de utilização noturna.

Face à sensibilidade do local, sugere-se que o projeto seja antecedido de concurso de ideias.

2INVESTIMENTOS	745 mil€	Investidores
Projetos (e concurso de ideias):	25 mil€	CMP
Cais das Gaivotas		
Qualificação espaço público (9500m2; 40€/m2)	380 mil€	CMP
Estruturas de recreio náutico	???	CMP
Edificações de apoio		Concessionário
Forte das Cabanas		
Qualificação espaço público (4000m2; 75€/m2)	300 mil€	CMP
Reabilitação/ edificação no Forte das Cabanas		Proprietários

OUTROS ATORES A ENVOLVER

Docapesca S.A., APA, IGESPAR, Clube Naval, Junta de Freguesia, GNR, Comerciantes

A.2. Fortaleza de Peniche

FICHA A.2.1. Fortaleza de Peniche

DESCRIÇÃO

Perspetivar o aprofundamento do projeto museológico e ponderar outras possíveis utilizações, justificando-se a organização de debate público para consensualizar programa.

INVESTIMENTOS	Investidores
Decorrentes de programa a elaborar	

OUTROS ATORES A ENVOLVER

Governo, IGESPAR, Junta de Freguesia, Instituições Culturais de âmbito nacional e local

A.3. Marina urbana

FICHA A.3.1. Organização de marina

DESCRIÇÃO
Extensão de molhe; melhoramento das condições operacionais e expansão das atividades da náutica de recreio e marítimo-turísticas; reordenamento da bacia portuária de Peniche.

INVESTIMENTOS	1700 mil€	Investidores
	1700 mil€	Docapesca SA

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Município

FICHA A.3.2. Articulação da marina com funções urbanas contíguas

DESCRIÇÃO
Qualificação do espaço público afeto ao Porto, contíguo ao espaço urbano integrado na ARU. De destacar, nesta qualificação, o Largo da Ribeira e o lado nascente do Cais das Gaivotas.

INVESTIMENTOS	Investidores
Incluído na ficha anterior (A.3.1) ?	Docapesca SA

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Município

A.4. Baluarte e Praia da Gamboa

FICHA A.4.1. Espaço público Portões de Peniche de Cima

DESCRIÇÃO
Construção de espaço público exterior e implantação de rotunda galgável interior

INVESTIMENTOS	180 mil€	Investidores
Espaço Público (3500m2; 40€/m2)	140 mil€	CMP
Rotunda (1000m2; 40€/m2)	40 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR

FICHA A.4.2. Espaço público interior Baluarte da Gamboa + edifício confrontante

DESCRIÇÃO
Arranjo do espaço público tirando proveito do património histórico (Muralha) e do ponto de vista panorâmico, incluindo reabilitação de edifício confrontante. Associa-se a construção de percurso pedonal e ciclável dos Portões de Peniche de Cima ao interior do Baluarte da Gamboa, perspetivando-se continuidade para a ilha da Papoa.

INVESTIMENTOS	30 mil€	Investidores
Zona de estar / miradouro (4000m2; 75€/m2)	30 mil€	CMP
Reabilitação de edifício		Proprietários

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR

FICHA A.4.3. Qualificação do topo norte da Praia da Gamboa

DESCRIÇÃO
Qualificação do espaço público e do acesso pedonal, incluindo reabilitação do edifício confrontante em ruína

INVESTIMENTOS	220 mil€	Investidores
Espaço Público (5500m2; 40€/m2)	220 mil€	CMP
Reabilitação de edifício em ruínas:		Proprietários

OUTROS ATORES A ENVOLVER
APA, IGESPAR

A.5. Porto de Areia Sul

FICHA A.5.1. Empreendimento hoteleiro e estacionamentos

DESCRIÇÃO
Promoção a norte da Rua dos Cortiçais de empreendimento hoteleiro (associado à Rua de São Marcos estabelecendo articulação de cotas) e de estacionamento automóvel (associado à Rua dos Cortiçais)

INVESTIMENTOS	7 mil€	Investidores
Organização de Concurso, incluindo estudo urbanístico:	7 mil€	CMP
Projeto e obras:		Promotor

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Docapesca SA; Proprietários

FICHA A.5.2. Qualificação paisagística e ambiental do espaço envolvente

DESCRIÇÃO
Qualificação paisagística e ambiental evitando o acesso automóvel em toda a área a sul da Rua dos Cortiçais

INVESTIMENTOS	Investidores
Demolições e limpezas:	Promotor de A.5.1

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Município, Docapesca SA; APA

B. REABILITAR E VALORIZAR O TECIDO URBANO

B.1. Reabilitação de edifícios

FICHA B.1.1 Reabilitação de edifícios

DESCRIÇÃO
Conforme descrito no ponto 6 deste documento, exige formulação de estratégia municipal e uma ação continua municipal que articule benefícios e agravamentos fiscais, apoios financeiros e ações de substituição.
De sublinhar a sua especial incidência em edifícios confrontantes com espaço público intervencionado.

INVESTIMENTOS	Investidores
Proprietários: 100 intervenções x 50 mil€/intervenção = 5 000 mil€	Proprietários
Fundo para a Reabilitação (POCentro+Banca): 3 000 mil€	

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Junta de Freguesia

B.2. Qualificação do espaço público associada a circuito de mobilidade ativa em Peniche de Baixo

FICHA B.2.1. Qualificação do percurso e alargamentos entre o Carreiro de São Marcos e Praça Jacob Rodrigues Pereira.

DESCRIÇÃO
Alteração de pavimentos, favorecendo a função pedonal e condicionando o uso motorizado entre o Carreiro de São Marcos e a Praça Jacob Rodrigues Pereira (via Travessa da Nossa Sra. da Conceição e Largo Bispo de Mariana). Inclui qualificação de alargamentos de espaço público, já existentes (Largo de São Paulo e Praceta Francisco Maria Freire) e da edificação de um novo espaço público, no lado sul da Travessa da Nossa Sra. da Conceição.
Eventual intervenção direta do Município na Trav. N. Sra. Conceição pressupõe recuperação do investimento.

INVESTIMENTOS	330 mil€	Investidores
Repavimentação/Beneficiação de todo o percurso:	330 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR, Junta Freguesia

FICHA B.2.2. Ligação pedonal entre o Largo Zé Padeiro e a Av. do Mar.

DESCRIÇÃO

Criação de ligação pedonal entre o Largo Zé Padeiro e a Avenida do Mar, rematando eixo já existente que parte da Praça Jacob Rodrigues Pereira (exige demolição de ruínas e reconstrução integrando o percurso).

INVESTIMENTOS	Investidores
Construção de edifício:	Privados

OUTROS ATORES A ENVOLVER

Município (Incentivo à construção-benefício fiscal/introdução de ónus – ligação pedonal); IGESPAR

FICHA B.2.3. Alteração da Avenida do Mar privilegiando a circulação de modos suaves

DESCRIÇÃO

Alteração do perfil transversal da Avenida do Mar (do Baluarte da Misericórdia ao Largo da Ribeira), privilegiando a circulação de modos suaves e condicionando a circulação motorizada.

INVESTIMENTOS	150 mil€	Investidores
Alteração de pavimento (do lancil do lado edificado para o fosso) (3750m2; 40€/m2):	150 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER

IGESPAR, Comerciantes locais

FICHA B.2.4. Explicitação de percurso ciclável e pedonal no Campo da República

DESCRIÇÃO

Explicitação de percurso ciclável e reforço do percurso pedonal no Campo da República, desde o Largo da Ribeira até ao Carreiro de São Marcos.

INVESTIMENTOS	65 mil€	Investidores
Projeto e obra (1625m2; 40€/m2)	65 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER

IGESPAR, Junta de Freguesia

FICHA B.2.5. Estudo de mobilidade e regulação de trânsito em Peniche de Baixo.

DESCRIÇÃO
Estudo de mobilidade e regulação de trânsito em Peniche de Baixo, considerando os programas de estruturação da Cidade e os de promoção da mobilidade ativa presentes neste Programa.

INVESTIMENTOS	5 mil€	Investidores
Estudo de mobilidade:	5 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Junta de Freguesia, Bombeiros e Polícia

B.3. Qualificação do espaço público
associada a percurso de mobilidade ativa em Peniche de Cima

FICHA B.3.1. Qualificação do percurso e alargamentos nas ruas da Boa Viagem e Alegria.

DESCRIÇÃO
Alteração de pavimentos, favorecendo a função pedonal e condicionando o uso motorizado. Inclui qualificação de alargamentos de espaço público, já existentes (nomeadamente na Rua da Alegria, no encontro com a Rua das Rendilheiras e no largo da ligação à Rua da Liberdade).

INVESTIMENTOS	164 mil€	Investidores
Repavimentação/Beneficiação do percurso (4100m2; 40€/m2):	164 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR, Junta Freguesia, Comerciantes locais

FICHA B.3.2. Cruzamento no interior dos Portões de Peniche.

DESCRIÇÃO
Reformulação do espaço público, compatibilizando circulação viária com vivência pedonal. Exige criação de rotunda viária e significativo alargamento do espaço pedonal, associado a fomento de funções comerciais no piso térreo das edificações existentes.

INVESTIMENTOS	145 mil€	Investidores
Projecto	10 mil€	CMP
Obra (2700m2; 50€/m2)	135 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR

FICHA B.3.3. Regeneração urbana de propriedade no topo da Rua da Alegria.

DESCRIÇÃO
Criação de praça e da correspondente edificação adjacente, constituindo remate do percurso pedonal de Peniche de Cima. Integra ligação da Rua dos Pescadores à Rua da Liberdade.

INVESTIMENTOS	Investidores
Projeto e infraestruturação	Proprietários

Eventual intervenção direta da CMP pressupõe recuperação do investimento realizado

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Município como dinamizador; Promotor imobiliário/construtor

FICHA B.3.4. Ligação à ponte pedonal (em frente à Igreja da Ajuda) sobre o Fosso da Muralha.

DESCRIÇÃO
Explicitação de percurso entre Rua de Alegria e Ponte de Pedonal; criação de atravessamento pedonal percetível e seguro da Avenida 25 de Abril.

INVESTIMENTOS	28 mil€	Investidores
Projeto e obra (700m2; 40€/m2)	28 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR, Junta de Freguesia, Pároco da Ajuda

B.4. Qualificação de equipamentos

FICHA B.4.1. Mercado Municipal.

DESCRIÇÃO
Qualificação do Mercado Municipal.

INVESTIMENTOS	800 mil€	Investidores
Projeto e empreitada (edifício)(2500m2; 300€/m2):	750 mil€	CMP
Projeto e empreitada (Espaço envolvente) (2000m2; 25€/m2):	50 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Comerciantes locais, Junta de Freguesia

FICHA B.4.2. Biblioteca Municipal.

DESCRIÇÃO
Conclusão da obra da Biblioteca Municipal.

É de ponderar, face à dimensão do empreendimento e aos consequentes custos de gestão, subdividir a parcela (e o edifício) em dois e finalizar apenas o destinado a biblioteca, reduzindo o investimento a 1 milhão €.

INVESTIMENTOS	2 300 mil€	Investidores
Edifício (orçamento existente):	2 300 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Junta de Freguesia

C. ESTRUTURAR A CIDADE E PROMOVER UMA MOBILIDADE SUSTENTÁVEL

C.1. Rede urbana de mobilidade ativa

FICHA C.1.1. Oferta de bicicletas partilhadas articulada com terminal rodoviário

DESCRIÇÃO
Oferta de um Sistema de bicicletas partilhadas, com 45 bicicletas e 5 estações; construção de edifício de apoio/armazém (poderá inclui mais funções) e de percurso pedonal e ciclável de articulação com terminal rodoviário; realização de uma campanha de comunicação dos investimentos realizados e de promoção dos usos dos modos ativos de deslocação.

INVESTIMENTOS	300 mil€	Investidores
Sistema de bicicletas partilhadas	135 mil€	CMP
Edifício de apoio (200m2; 500€/m2)	100 mil€	CMP
Percurso pedonal e ciclável (3000m2; 20€/m2)	60 mil€	CMP
Campanha de comunicação	5 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Concessionário do Sistema de Bicicletas Partilhadas; Concessionário do terminal rodoviário; Outros potenciais utilizadores do edifício; ESTM do IPL

FICHA C.1.2. **Percurso pedonal e ciclável dos Portões de Peniche à Porta da Misericórdia**

DESCRIÇÃO
Dois parques de estacionamento, a qualificar/construir, junto às Portas da Misericórdia e da Gamboa.
Percursos pedonais e cicláveis ligando as duas portas, o terminal rodoviário e as pontes que atravessam a Muralha, perspetivando continuidades com a Avenida do Mar, o Cais das Gaivotas e a Ilha da Papoa.
(Coincide com a Ação A.1.1).

INVESTIMENTOS	710 mil€	Investidores
Projeto (inclui a totalidade dos projetos A.1.):	50 mil€	CMP
Parques de estacionamento (8000m2 + 6000m2; 40€/m2):	560 mil€	CMP
Percursos (1350m2x4; 20€/m2):	100 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
IGESPAR; APA

FICHA C.1.3. Circuito de mobilidade ativa em Peniche de Baixo

Inclui a totalidade das ações incluídas no Programa B.2.

FICHA C.1.4. Percurso de mobilidade ativa em Peniche de Cima

Inclui a totalidade das ações incluídas no Programa B.3.

FICHA C.1.5. Percurso pedonal e ciclável Carreiro de São Marcos/ Bairro do Visconde

DESCRIÇÃO

Construção de ponte e percurso pedonal e ciclável, partindo do Alto da Vela, cruzando por cima o Carreiro de São Marcos (passagem desnivelada), passando pelo Bairro do Visconde e chegando ao Largo dos Cortiçais; inclui arranjo da praça no Bairro do Visconde.

INVESTIMENTOS	167 mil€	Investidores
Aquisição de imóvel	27 mil€	CMP
Projeto	5 mil€	CMP
Ponte (120m2; 625€/m2)	75 mil€	CMP
Percurso (1500m2; 40€/m2)	60 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER

Junta de Freguesia, Moradores

C.2. Reforço da ligação rodoviária Porta da Misericórdia ao Eixo Central

FICHA C.2.1. Rua do 13 da Infantaria

DESCRIÇÃO

Demolições e alargamento de via, com vista à correção da ligação rodoviária da Avenida do Porto de Pesca ao Eixo Central (Avenida Paulo VI), troço da Rua do 13 de Infantaria.

INVESTIMENTOS	890 mil€	Investidores
Aquisição de imóveis	300 mil€	CMP
Indeminizações por realojamento (1)	50 mil€	CMP
Demolições (2000m2; 20€m2)	40 mil€	CMP
Alargamento de via e tratamento de espaço público (2000m2; 50€/m2)	100 mil€	CMP
Reabilitação antiga prisão (800m2; 500€m2)	400 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER

IGESPAR; Proprietários

FICHA C.2.2. Qualificação das ligações da Rua Alexandre Herculano/ Avenida 25 de Abril/ Rua António Conceição Bento/ Avenida Papa Paulo VI

DESCRIÇÃO

Demolição de rotunda e correção da via entre a Avenida Papa PauloVI e a Rua António Conceição Bento, com abertura de praça.

Edificação de rotunda no cruzamento Avenida 25 de Abril/Rua Alexandre Herculano/Rua António Conceição Bento e correção da via da Rua Alexandre Herculano.

INVESTIMENTOS	393 mil€	Investidores
Demolições (1800m2; 20€/m2)	36 mil€	CMP
Espaço público (3000m2; 70€/m2)	210 mil€	CMP
Pavimentação de vias (2300m2; 50€/m2)	115 mil€	CMP
Rotunda (800m2; 40€/m2)	32 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER

C.3. Continuação para poente do Eixo Central

FICHA C.3.1. Urbanização do eixo Avenida Papa Paulo VI/ Rua do Brasil

DESCRIÇÃO
Urbanização Av. Papa Paulo VI/ Rua do Brasil incluindo edificação, ligações viária, verde e pedonal.

INVESTIMENTOS	Investidores
Projeto e infraestruturação	Proprietários

Eventual intervenção direta da CMP pressupõe recuperação do investimento realizado

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Município, como dinamizador, Promotor imobiliário/construtor

FICHA C.3.2. Jardim associado à Escola D. Luís de Ataíde

DESCRIÇÃO
Construção de jardim associado à Escola D. Luís de Ataíde, próximo de Biblioteca Municipal e reforço da função pedonal do arruamento que liga a Escola ao Mercado Municipal.

INVESTIMENTOS	300 mil€	Investidores
Terreno: a ceder por proprietários na ação C.3.1.		
Projeto e obra	300 mil€	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Escola D. Luís de Ataíde

C.4. Reforço de urbanidade da frente da Zona Industrial da Prageira

FICHA C.4.1. Frente urbana com abertura de via paralela à Muralha, no seu extremo norte

DESCRIÇÃO
Edificação de frente urbana com abertura de via paralela à Muralha, no seu extremo norte.

INVESTIMENTOS	Investidores
Projeto e infraestruturação	Proprietários

Eventual intervenção direta da CMP pressupõe recuperação do investimento realizado

OUTROS ATORES A ENVOLVER
Município, como dinamizador, Promotor imobiliário/construtor

FICHA C.4.2. Edificação no prédio dos armazéns municipais

DESCRIÇÃO
Edificação de espaço comercial no lugar dos armazéns municipais.

INVESTIMENTOS	Investidores
Relocalização de armazéns	Comprador/ Promotor

RECEITAS	Beneficiários
Venda de Solo Urbano para edificação	CMP

OUTROS ATORES A ENVOLVER