



**Elsa Marina Marques  
Santos**

**Planeamento e reabilitação urbana no âmbito de  
autarquia local**





**Elsa Marina Marques  
Santos**

**Planeamento e reabilitação urbana no âmbito de  
autarquia local**

Relatório de estágio apresentado à Universidade de Aveiro para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil, realizado sob a orientação científica do Professor Doutor Paulo António dos Santos Silva, Professor Auxiliar do Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território da Universidade de Aveiro e da Professora Doutora Ana Luísa Pinheiro Lomelino Velosa, Professora Associada do Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro e Diretora do Mestrado Integrado em Engenharia Civil da Universidade de Aveiro.

Dedico este trabalho aos meus pais e à minha irmã pelo apoio incansável.

**o júri**

presidente

**Prof. Doutor Joaquim Miguel Gonçalves Macedo**  
professor auxiliar da Universidade de Aveiro

**Prof. Doutor Paulo Santos Conceição**  
professor auxiliar da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

**Prof. Doutor Paulo António dos Santos Silva**  
professor auxiliar da Universidade de Aveiro

## **agradecimentos**

Aos meus orientadores científicos Prof. Paulo António dos Santos Silva e Prof.<sup>a</sup> Ana Luísa Pinheiro Lomelino Velosa, pelo apoio e colaboração. As sábias sugestões foram fundamentais na concretização deste trabalho.

Gostaria de dirigir os meus sinceros agradecimentos a todos os elementos da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, que me acolheram durante o período de estágio e transmitiram conhecimentos a todos os níveis, bem como pela cooperação e auxílio.

Gostaria ainda de deixar uma palavra de apreço muito especial a toda a equipa da Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, pela ajuda e colaboração neste trabalho final, nomeadamente, ao Arquitecto Eduardo Costa Ferreira, à Eng.<sup>a</sup> Janete Pereira, ao Geógrafo Luís Mendes e ao Desenhador José Silva.

Ao Presidente da Câmara Municipal, Dr. António Loureiro, pela oportunidade na realização do estágio curricular, pela exigência e acompanhamento dos trabalhos e pelas palavras simpáticas, que sempre foram uma constante.

Aos meus colegas e amigos do Departamento de Engenharia Civil pelo amparo e incentivo.

A todos os meus familiares que diariamente contribuíram com toda a paciência.

Finalmente, um agradecimento muito especial aos meus pais e irmã, pela compreensão, ternura, tolerância e incondicional auxílio e amor.

A todos, aqui deixo o meu sincero reconhecimento.

**palavras-chave**

Reabilitação Urbana, ARU, ORU, Gestão Urbanística, Participação Pública.

**resumo**

O presente relatório sintetiza as atividades realizadas durante os oito meses de estágio curricular, realizado no âmbito do Mestrado Integrado em Engenharia Civil. O estágio desenvolveu-se na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana, da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, distrito de Aveiro.

A realização do estágio teve como principal objetivo a análise, a experiência e o desenvolvimento de conhecimentos na área da reabilitação urbana e gestão urbanística. Estas são consideradas áreas cruciais nos dias de hoje, principalmente em Portugal, apesar da preferência pela construção nova em detrimento da reabilitação de construções existentes.

A degradação do parque habitacional em Portugal é uma realidade que persiste ao longo do tempo, adquirindo grande relevo nas grandes áreas urbanas.

Para além de demonstrar todo o trabalho realizado durante o estágio curricular, um outro objetivo foi evidenciar a importância da realização do mesmo integrado no plano curricular. A importância na expansão de competências não adquiridas na parte letiva, a oportunidade de contactar com o mercado de trabalho em contexto de formação/aprendizagem apresentam-se como pontos de partida para a carreira profissional.

No decurso da execução das tarefas propostas, houve um acompanhamento permanente pelos elementos da Divisão, nomeadamente pelo chefe da equipa, bem como total disponibilidade na assistência e colaboração.

**keywords**

Urban Renewal, ARU, ORU, Urban Management, Public Participation.

**abstract**

This report summarizes the activities carried out during the eight-month traineeship held in the Master's Degree in Civil Engineering. The internship was developed in the Planning, Urban Management and Urban Renewal Division of the Municipality of Albergaria-a-Velha, Aveiro district.

The realization of the internship had as main objective the analysis, the experience and the development of knowledge in the field of urban regeneration and urban management. These are areas considered crucial nowadays, especially in Portugal, despite the preference for new construction at the expense of rehabilitation of existing buildings.

The degradation of the housing stock in Portugal is a reality that persists over time, acquiring great importance in large urban areas.

In addition to showing all the work done during the internship, another objective was to demonstrate the importance of holding the same integrated into the curriculum. The importance of expanding skills not acquired in the degree plan, the opportunity to contact with the labor market in the context of training/learning are presented as starting points for a professional career.

During the implementation of the proposed tasks, there was a permanent monitoring of the elements of the Division, including the team leader, and full availability on assistance and cooperation.



## Índice Geral

Índice Geral .....	ix
Índice de Figuras .....	xi
Índice de Tabelas .....	xiii
Siglas .....	xv
<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
1.1. Objetivos gerais do estágio curricular .....	4
1.2. A entidade de acolhimento - A Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha .....	6
1.1. Supervisão do estágio curricular.....	10
1.3. Estrutura do relatório de estágio .....	11
<b>2. OS CONCEITOS DA REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>13</b>
2.1. A definição de reabilitação urbana .....	14
2.2. Recuperar e renovar enquanto vertentes da reabilitação urbana .....	15
2.3. Planeamento urbano .....	16
2.4. Ordenamento do território .....	19
2.5. Síntese.....	23
<b>3. TAREFAS REALIZADAS NO ÂMBITO DO ESTÁGIO .....</b>	<b>27</b>
<b>3.1. TAREFAS DE ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>28</b>
3.1.1. Enquadramento legal do ordenamento do Território.....	28
3.1.2. Plano Diretor Municipal .....	32
3.1.3. Outros Instrumentos de Gestão Territorial .....	33
3.1.3.1. O PNPOT.....	33
3.1.3.2. PENT .....	34
3.1.3.3. PROT-Centro.....	37
3.1.3.4. Plano Setorial da Rede Natura 2000.....	38
3.1.3.5. PROF – Centro Litoral .....	40
3.1.3.6. Plano da Bacia Hidrográfica do Vouga .....	41
3.1.3.7. Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro (UNIR@RIA).....	42
3.1.3.8. Programa Polis da Ria de Aveiro .....	44
<b>3.2. RECOLHA DE INFORMAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DAS ARU'S DA     ÁREA CENTRAL DE ALBERGARIA-A-VELHA E DA VILA DE ANGEJA .....</b>	<b>47</b>
3.2.1. Caraterização do Espaço Público .....	47
3.2.2. Caraterização do edificado .....	50
<b>3.3. ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ARU'S DE     ALBERGARIA-A-VELHA .....</b>	<b>52</b>
3.3.1. Estratégia de Intervenção.....	52
3.3.1.1. Estratégia para a ARU da área central de Albergaria-a-Velha.....	53
3.3.1.2. Estratégia de intervenção para a ARU da vila de Angeja .....	57
3.3.1.3. Objetivos estratégicos e específicos para as ARU's.....	58
<b>3.3.2. DELIMITAÇÃO DAS ARU'S DA ÁREA CENTRAL DE ALBERGARIA-A-     VELHA E DA VILA DE ANGEJA .....</b>	<b>61</b>
3.3.2.1. Caraterização e fundamentação da ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha. ....	59
3.3.2.2. Caraterização e fundamentação da ARU da vila de Angeja.....	63
3.3.2.3. Delimitação das ARU's.....	67
3.3.2.4. Apoios e incentivos à Reabilitação Urbana.....	70

---

i. RECRIA – Regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados.....	70
ii. REHABITA – Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas.....	70
iii. JESSICA – Apoio europeu conjunto para o investimento sustentável nas zonas urbanas (Join european support for sustainable investment in city areas) .....	71
iv. Benefícios fiscais a nível nacional .....	72
3.3.2.5. Atendimento ao público .....	73
<b>3.3.3. Operação de Reabilitação Urbana do centro de Albergaria-a-Velha.....</b>	<b>73</b>
3.3.3.1. Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) .....	79
3.3.3.2. Programa Estratégico.....	79
3.3.3.3. Programação Temporal.....	91
3.3.3.4. Estimativa do Investimento Privado na Reabilitação do Edificado .....	91
3.3.4. Licenciamentos .....	93
<b>4. REFLEXÕES .....</b>	<b>95</b>
<b>5. CONCLUSÕES.....</b>	<b>101</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>104</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>109</b>

## Índice de Figuras

Figura 1. Avenida da Praça Nova.....	8
Figura 2. Vista geral da fachada principal do edifício da Câmara Municipal (atual).....	8
Figura 3. Localização da sede da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha.....	9
Figura 4. Localização da sede da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha.....	9
Figura 5. Organograma dos serviços do município de Albergaria-a-Velha.....	10
Figura 6. A relação entre o ordenamento do território e o planeamento.....	24
Figura 7. Rede Natura 2000: Rede ecológica para o espaço comunitário da União Europeia.....	39
Figura 8. Planta do aproveitamento hidráulico da bacia do Rio Vouga.....	42
Figura 9. Fotografia da Pateira de Frossos.....	45
Figura 10. Fotografia da Pateira de Fermentelos.....	45
Figura 11. Localização das pateiras de Frossos e Fermentelos.....	46
Figura 12. Fotografia da Pateira de Fermentelos.....	46
Figura 13. Espaços públicos já reabilitados no centro da cidade de Albergaria-a-Velha.....	49
Figura 14. Praça da República, na Vila de Angeja depois da intervenção de reabilitação.....	49
Figura 15. Estado de conservação do edificado da área central de Albergaria-a-Velha (em Km <sup>2</sup> .....	52
Figura 16. Delimitação da ARU da área central de Albergaria-a-Velha.....	67
Figura 17. Delimitação das unidades de intervenção da ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha.....	68
Figura 18. Delimitação da ARU da Vila de Angeja.....	69
Figura 19. Estado de conservação do edificado na área central de Albergaria-a-Velha.....	74
Figura 20. Estado de conservação do espaço público da área central de Albergaria-a-Velha.....	75
Figura 21. Estado de conservação da infraestrutura viária do centro da cidade de Albergaria-a-Velha.....	76
Figura 22. Localização dos possíveis routers de wifi na área central da cidade.....	77
Figura 23. Resumo inaugural do programa estratégico proposto para a ORU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha.....	78
Figura 24. Delimitação da Zona Especial de Proteção (ZEP), inserida na unidade de intervenção n.º1.....	80
Figura 25. Rua Santo António (1900).....	82

---

Figura 26 e 27. Casa Santo António - Monumento de Interesse Público (MIP), na Rua Santo António .....	82
Figura 28. Biblioteca Municipal e Castelo da Boa Vista, na Rua do Hospital.....	82
Figura 29. Praça Fernando Pessoa.....	85
Figura 30. Bairro Alba.....	87
Figura 31. Fábrica Alba .....	87
Figura 32. Residências dos proprietários da Fábrica Alba .....	88
Figura 33. Alameda 5 de Outubro .....	89
Figura 34. Praça Ferreira Tavares.....	89

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Cronograma de trabalhos do estágio curricular .....	5
Tabela 2. Os 24 problemas para o ordenamento do território .....	20
Tabela 3. Domínios do PENT .....	35
Tabela 4. Objetivos do PROF - Centro Litoral.....	41
Tabela 5. Objetivo geral do modelo estratégico do plano UNIR@RIA.....	43
Tabela 6. Proposta para o Concelho de Albergaria-a-Velha no âmbito da Polis - identificar..	44
Tabela 7. Proposta para o Concelho de Albergaria-a-Velha no âmbito da Polis - identificar..	46
Tabela 8. Estado de conservação do edificado do centro de Albergaria-a-Velha (2015) .....	51
Tabela 9. Área bruta de construção para cada tipo de intervenção no edificado, do centro de Albergaria-a-Velha (2015); .....	51
Tabela 10. Programação temporal dos trabalhos a realizar após aprovação da ARU/ORU ....	91
Tabela 11. Área bruta de construção nas várias unidades de intervenção.....	92
Tabela 12. Investimento privado para a reabilitação do edificado .....	92
Tabela 13. Investimento privado total para intervenção do tipo ligeira/média e do tipo profunda .....	93



## Siglas

ARU – Área de Reabilitação Urbana

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

FDU – Fundos de desenvolvimento urbano

FEDER – Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

IIP – Imóvel de Interesse Público

JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

MIP – Monumento de Interesse Público

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PENT – Plano Estratégico Nacional de Turismo

PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

REHABITA – Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas

ZEP – Zona de Especial Proteção



Sede da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha.

Crédito: autora

## **CAPÍTULO 1. INTRODUÇÃO**

---



# 1. INTRODUÇÃO

---

Segundo o *Relatório de Conjuntura do setor da construção*, da *AEP - Associação Empresarial de Portugal*: a atual situação no setor da construção civil e obras públicas é preocupante para a economia portuguesa. Tem havido um constante aumento do número de insolvências de empresas do setor e por consequência, tem-se verificado um aumento do desemprego na área. Para que muitas empresas consigam manter a atividade é necessário encontrar alternativas viáveis à construção nova.

O setor da habitação é central para o desenvolvimento económico de um país. Nas últimas três décadas, o investimento do setor da habitação esteve concentrado na construção de novos edifícios. Neste período, o mercado de arrendamento desceu para níveis muito baixos, dando lugar a um florescente mercado de compra de habitação própria.<sup>(1)</sup>

A aposta na construção nova em detrimento da reabilitação urbana conduziu à deslocação das pessoas dos centros das cidades para a periferia, por aí ser possível encontrar alojamentos com preços mais competitivos. Os centros das cidades, por seu turno, incapazes de captarem novos residentes, envelheceram, desertificaram-se e tornaram-se inseguros.<sup>(2)</sup>

Sendo assim, a reabilitação urbana torna-se uma possível resposta para resolver os atuais problemas da cidade, numa altura em que o país atravessa uma grave crise financeira.

Durante a frequência no Mestrado Integrado em Engenharia Civil, nas unidades curriculares de Planeamento Urbano, Conservação e Reabilitação de Construções, Patologias das Construções, Políticas de Reabilitação Urbana e também durante o período de estudos no âmbito do Programa Erasmus que realizei em Génova, Itália, desenvolvi um enorme interesse pela temática da reabilitação urbana e a importância do património para o desenvolvimento dos territórios e das populações, de tal forma que estas preocupações figuraram como eixos centrais da proposta de trabalho que alicerçou a investigação, no decurso do estágio curricular na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana, da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, distrito de Aveiro.

(1) e (2)

Segundo o estudo do Instituto da habitação e da Reabilitação Urbana “RELATÓRIO DINÂMICA DO MERCADO” de Abril de 2009 e o estudo da CIP – Confederação Empresarial Portuguesa “FAZER ACONTECER A REGENERAÇÃO URBANA”, Novembro de 2010;

O presente documento consiste no relatório do estágio curricular, incluído na unidade curricular de Estágio do Mestrado Integrado em Engenharia Civil, e nele se descrevem as principais atividades realizadas, de *16 de Outubro de 2014 a 16 de Junho de 2015*.

No âmbito deste estágio, o campo de ação da intervenção consistiu, de um modo geral, na colaboração no desenvolvimento de áreas de reabilitação urbana (ARU), no estudo e análise do estado de conservação do edificado e espaço público, bem como no cálculo do possível investimento privado na reabilitação de edifícios.

As atividades realizadas ao longo do estágio focaram-se sobretudo nos centros históricos da cidade de Albergaria-a-Velha e da Vila de Angeja. Os trabalhos compreenderam:

- Estudo e análise do enquadramento legal da reabilitação urbana;
- Avaliação geral do estado de conservação do edificado, do espaço público e do sistema infraestrutural, bem como a realização de plantas de delimitação;
- Elaboração de memórias descritivas e justificativas da delimitação das ARU's da área central de Albergaria-a-Velha e da Vila de Angeja;
- Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a ARU da área central de Albergaria-a-Velha;
- Definição e estudo de possíveis fundos de financiamento europeus e benefícios fiscais;
- Definição de um programa estratégico para a área de reabilitação urbana do centro de Albergaria-a-Velha;
- Atendimento ao público, para esclarecimento de questões relativas às delimitações das ARU's;
- Estimativa do possível investimento privado na reabilitação do edificado;
- Acompanhamento de licenciamentos urbanísticos para obras particulares de ampliação, conservação e reabilitação.

As tarefas do estágio curricular incidiram no desenvolvimento de atividades na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana, com o objetivo de gerar novas dinâmicas de desenvolvimento arquitetónico, cultural e de promover a atratividade do concelho como um território para visitar e residir. Uma visão de cidade nova, renovada e vivida, o qual foi proposto pela Câmara, como um desafio a realizar.

## **1.1. Objetivos gerais do estágio curricular**

Para além do mencionado no subcapítulo anterior, o estágio curricular teve como objetivos gerais: a integração em equipas multidisciplinares; um primeiro contacto com o mundo do trabalho; e, acima de tudo, a possibilidade de complementar e aplicar na prática conhecimentos adquiridos ao longo do percurso académico, bem como ampliar as verdadeiras e, por vezes esquecidas, soft skills, que hoje são tão valorizadas pelas entidades empregadoras.

De uma forma mais específica, os objetivos propostos para a realização deste estágio foram, nomeadamente:

- Consolidar os conhecimentos teóricos adquiridos nas várias unidades curriculares do curso, tais como, Políticas de reabilitação urbana, Tecnologias de conservação e reabilitação de pavimentos, Planeamento urbano, Patologias das construções, entre outras;
- Desenvolver competências técnicas, na área da reabilitação urbana e gestão urbanística, como a facilidade em analisar IGT's, interpretar legislação relevante para a reabilitação e planeamento urbano, analisar licenciamentos urbanísticos e criar estratégias de intervenção no município, por forma a melhorar as condições urbanas da cidade;
- Adquirir conhecimentos gerais sobre a administração local, sobre questões económicas, legais, ambientais e de segurança e saúde no trabalho inerentes à área da construção;
- Adquirir experiência profissional e conhecimento prático no domínio do planeamento urbano e reabilitação.

Para a concretização dos vários objetivos acima descritos, foi elaborado um cronograma de trabalhos para os oito meses de estágio na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana da Câmara Municipal, descritos na tabela seguinte.

Tabela 1. Cronograma de trabalhos do estágio curricular;

Cronograma de Trabalhos								
Descrição de Trabalhos	2014			2015				
	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Ma
Estudo e análise da legislação, no âmbito do ordenamento do território e da reabilitação urbana (RJRU; RERU; RJAU; Estatuto dos Benefícios Fiscais)								
Participação num seminário no CCDRC, em Coimbra, sobre a reabilitação urbana								
Análise do Plano Diretor Municipal								
Avaliação do estado de conservação do edificado da área central de Albergaria-a-Velha								
Acompanhamento e análise de processos de licenciamento urbanístico (ampliações, reabilitação, construção nova, entre outros)								
Levantamento de projetos de reabilitação de edifícios em fase de licenciamento no município								
Análise do estado de conservação do espaço público e infraestruturas da área central da cidade de Albergaria-a-Velha								
Participação em reuniões para definição dos limites da ARU e unidades de intervenção (com a divisão técnica, com empresa de consultoria e com a presidência da Câmara Municipal)								
Definição de unidades de intervenção para delimitação da ARU de Albergaria-a-Velha central								
Registo fotográfico das unidades de intervenção								
Delimitação das ARU's - plantas (desenho em ArcGis)								
Definição de objetivos estratégicos e específicos para a ARU e futura ORU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha								
Fundamentação e caracterização das ARU's								
Definição do tipo de operação de reabilitação urbana (ORU)								
Definição de possíveis benefícios fiscais								
Preparação da memória descritiva e justificativa das ARU's - Albergaria-a-Velha e Angeja								
Estudo de possíveis fundos Europeus e apoios financeiros								
Apresentação da proposta de delimitação de ARU's - para apreciação (pré Assembleia Municipal)								
Realização de fichas de avaliação do estado de conservação do edificado (trabalho de campo, registo fotográfico e avaliação)								
Iniciação da memória descritiva e justificativa da ORU sistemática de Albergaria-a-Velha								
Acompanhamento de licenciamentos - visitas técnicas ao local da obra								

Atendimento ao público, para esclarecimento de dúvidas relativamente às ARU's aprovadas e futuras condições/mudanças para os cidadãos		
Delimitação do estado de conservação do edificado –plantas para Albergaria-a-Velha (centro)		
Delimitação das áreas já reabilitadas e por reabilitar, no espaço público – centro de Albergaria-a-Velha		
Comparação do estado de conservação por área bruta de construção (análise, realização de gráficos, interpretação, conclusões)		
Definição da importância da antiga Fábrica Alba na ARU para enquadramento na ORU (história da Fábrica, geografia, registo fotográfico, etc)		
Enquadramento da antiga Fábrica Alba ao centro histórico da cidade		
Estimativa orçamental dos privados na reabilitação do edificado		
Realização de reuniões sobre estimativa orçamental		
Identificação dos poderes delegados para a entidade gestora da ORU		

## **1.2. A entidade de acolhimento - a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha**

A sede da entidade de acolhimento, a Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, fica situada no coração da cidade de Albergaria-a-Velha, na Praça Ferreira Tavares.

Albergaria-a-Velha é uma cidade portuguesa pertencente ao distrito de Aveiro, Região Centro e Sub-Região Baixo-Vouga, com 8528 habitantes. Integra o município com o mesmo nome onde de acordo com os Censos de 2011 residem 25 252 habitantes. O território do município estende-se por cerca de 159 km<sup>2</sup> e encontra-se administrativamente dividido em seis freguesias (União das Freguesias de Albergaria-a-Velha e Valmaior; Branca; Angeja, União de Freguesias de S.J. de Loure e Frossos, Alquerubim e Ribeira de Fráguas).

A história do Concelho de Albergaria-a-Velha inicia-se em 1117, quando Dona Teresa, mãe do rei D. Afonso Henriques, doou extensas terras ao fidalgo Gonçalo Eriz. Este comprometeu-se a manter aberta uma Albergaria para acolhimento dos viajantes pobres e de doentes.

O topónimo Albergaria-a-Velha surge, então, pela primeira vez, em 1117, na Carta do Couto de Osselo, primeiro documento em que Portugal figura com o título de Reino e constitui a certidão de nascimento e de batismo de Albergaria-a-Velha.

Depois da emanação da Carta do Couto, é notável o documento Acórdão da Relação de Lisboa, datado de 27 de maio de 1629, no qual se fixou a ordem para se inserir, na frontaria do Hospital, uma lápide com os seguintes dizeres: “Albergaria de pobres e passageiros da Rainha Dona Teresa com 4 camas e 2 enxergões e esteiras, lume, água, sal, fogo e cavaladuras e esmola e ovos ou frangos aos doentes”. É precisamente neste documento que se encontram os primeiros registos de Albergaria enquanto Vila.

Já no século XIX, em 1809, o Concelho de Albergaria-a-Velha é palco das invasões francesas do General Soult e, conseqüentemente, de assaltos e destruição de alguns bens religiosos e civis. Albergaria-a-Velha não teve carta de foral, pois, sendo terra doada, a coroa não exercia direitos sobre ela. Em 1834, como freguesia, faz parte do termo de Aveiro. Depois de várias mudanças administrativas, entre 1834 e 1855, Albergaria-a-Velha afirma-se como concelho, contando com as freguesias de Alquerubim, Albergaria-a-Velha, S. João de Loure e Vale Maior.

Com a extinção dos concelhos de Angeja, a 31 de dezembro de 1853 e da Bemposta, a 24 de outubro de 1855, são anexos ao concelho de Albergaria-a-Velha as freguesias de Angeja, Frossos, Branca e Ribeira de Fráguas.

Na figura seguinte apresenta-se o Edifício dos Paços do Concelho, na Praça Ferreira Tavares, ao qual foi inaugurada por iniciativa de José Luiz Ferreira Tavares, Presidente da Câmara entre 1821 e 1877, e por esse mesmo motivo, após a sua morte foi colocado o nome de Ferreira Tavares à praça. Um grande espaço de Arte Nova da cidade, onde se encontram obras de arquitetura de traçado simples, com granito e ferro forjado da época, com uma temática floral. Obras de famílias que se afirmavam cultas nas artes, música, literatura, pintura e arquitetura.

É com a entrada para a Presidência da Câmara do Sr. Bernardino Máximo Álvares de Araújo Tavares e Silva de Albuquerque, eleito em 1878, mantendo-se até à queda da Monarquia em 1910, que se coloca em marcha a primeira modernização da administração. Bernardino Albuquerque mandou construir em 1891, à custa de empréstimos, o edifício dos Paços do Concelho, cuja construção terminou em 1897.

Face à idade avançada do edifício, às novas exigências da vida autárquica e à dignificação da instituição que simboliza, foram iniciadas obras de remodelação em fevereiro de 1989, que ficaram concluídas em março de 1993. O projeto de remodelação é da autoria do arquiteto Eduardo da Costa Ferreira, atual chefe da Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana da Câmara Municipal. As novas instalações, onde foi realizado o estágio curricular, estão em funcionamento desde os primeiros meses de 1993.

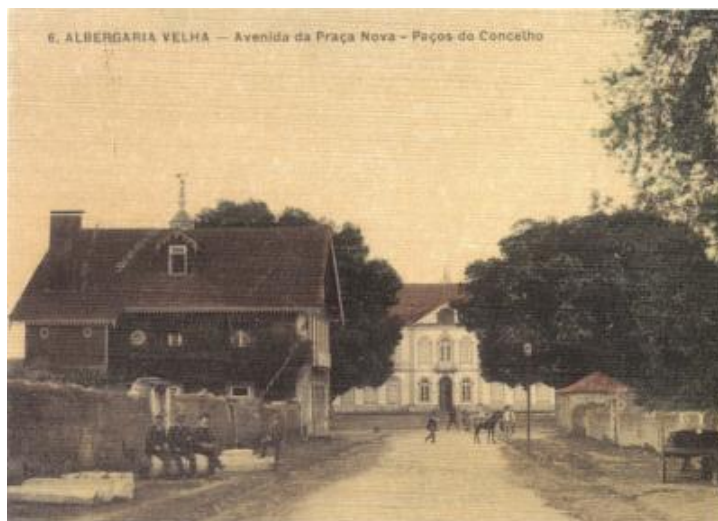


Figura 1. Avenida da Praça Nova, Paços do Concelho (Foto de 1920 – 1930);



Figura 2. Vista geral da fachada principal da Câmara Municipal (2015);



Figura 3. Localização da cidade de Albergaria-a-Velha;

Figura 4. Localização da sede da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha;

A organização dos serviços da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha foi publicada no *Regulamento da Estrutura e Organização dos Serviços para o ano de 2015* e entrou em vigor no dia 1 de janeiro de 2015. O regulamento define os objetivos, a organização e os níveis de atuação dos vários serviços do município de Albergaria-a-Velha e o seu respetivo funcionamento. Apresenta-se o organograma dos serviços do município, onde se identifica a Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana (DPGURU), local da realização do estágio curricular.

Como se consegue perceber no organograma seguinte, as várias divisões técnicas (como a DPGURU, DAG) fazem parte do Departamento de Gestão Integrada, o qual é supervisionado pelo Presidente da Câmara, trabalhando em articulação entre si.

Os outros gabinetes, tais como GC, GJ, trabalham independentemente, com a supervisão da presidência e chefes de equipa.



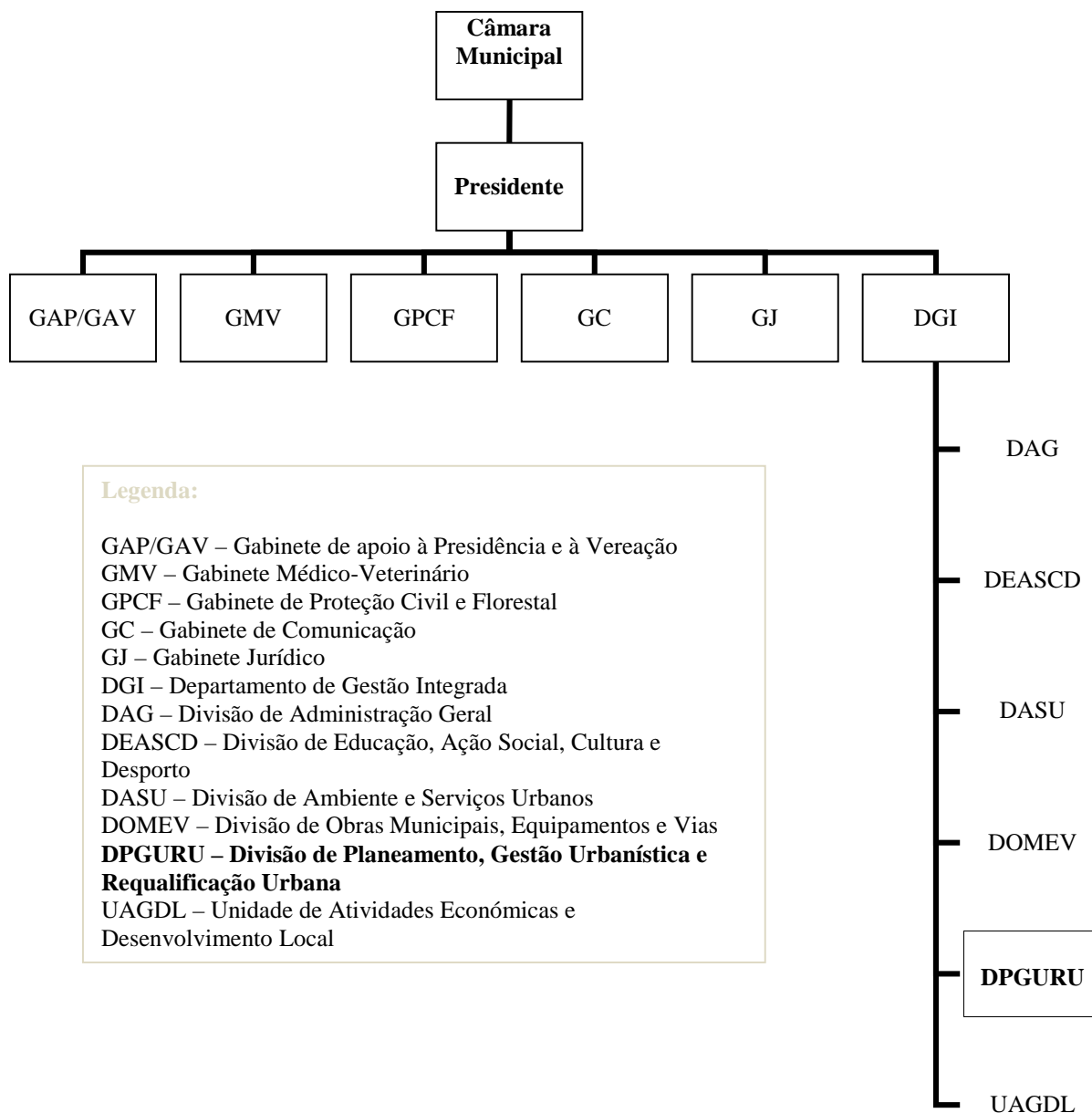


Figura 5. Organograma dos serviços do município de Albergaria-a-Velha (artigo 31.º do REOSM 2015);

## 1.1. Supervisão do estágio curricular

O estágio curricular desenvolveu-se nos dois semestres a tempo inteiro, de acordo com o horário da instituição de acolhimento – das 9h às 18h (com uma hora para almoço).

Destaca-se que, para o conveniente desenvolvimento das tarefas supra mencionadas, as atividades compreenderam trabalho de campo e de gabinete. Os trabalhos de campo decorreram, principalmente, no centro histórico da cidade de Albergaria-a-Velha, na zona

da antiga Fábrica Alba e no centro histórico da Vila de Angeja. Todo o trabalho realizado em gabinete na Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana foi supervisionado pelo chefe de divisão, Arquiteto Eduardo Costa Ferreira, bem como pelo Presidente da Câmara, Dr. António Loureiro, ao qual, uma vez por mês foi apresentado um relatório geral das atividades realizadas e agendamento das futuras.

Para além da supervisão dos trabalhos de gabinete, também foram orientadas e seguidas todo o trabalho de campo, como por exemplo das fichas de avaliação do estado de conservação do edificado, tanto pelo Arq. Eduardo Ferreira como pelo Presidente da Câmara.

Durante o estágio tive ainda oportunidade, por convite do chefe da Divisão, Arq.º Eduardo Ferreira, de participar num seminário na CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, em Coimbra, onde foi apresentado - *“Os diferentes contextos para o Mercado da Reabilitação Urbana em Portugal”*, por dois professores da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

A receção na Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha foi desde os primeiros minutos, uma receção com um enorme respeito e profissionalismo. Logo no primeiro dia de estágio foi-me atribuído um espaço próprio de trabalho com secretária e computador. Toda a divisão está organizada como um espaço aberto e com um ambiente de trabalho informal e de entreajuda.

### **1.3. Estrutura do relatório de estágio**

O presente relatório está estruturado em cinco capítulos, a saber: o capítulo 1 que trata da Introdução; o capítulo 2 que aborda os diferentes conceitos da reabilitação urbana, de planeamento e ordenamento do território; o capítulo 3 que refere e descreve as tarefas realizadas durante o estágio curricular ; o capítulo 4 que reúne um conjunto de reflexões e o capítulo 5 que agrega ideias finais acerca do presente estágio.





*Reabilitação da Alameda 5 de Outubro  
Foto por: Portal Albergaria*

## **CAPÍTULO 2. OS CONCEITOS DA REABILITAÇÃO URBANA**

---

## 2. OS CONCEITOS DA REABILITAÇÃO URBANA

---

### 2.1. A definição de reabilitação urbana

A reabilitação urbana concentra em si mesmo o conceito de ação sobre a cidade, sobre um conjunto urbano. Um conceito englobante definido por um processo integrado de reanimação de parte da cidade com intervenções que, por consequência, revitalizam a atividade da cidade.

“ [...a reabilitação significa a substituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e a coletividade” (Soutinho, 1998: p.48)

Reabilitação não significa a eliminação do tecido existente mas antes a sua habilitação. E habilitar apela a conceitos de adequação a novas situações em termos de funcionalidade urbana. O objeto de intervenção é: edificado degradado ou disfuncional e a necessidade de criar atratividade. Trata-se de diagnosticar para readequar o tecido urbano agora desadequado às funções pretendidas.

Se o edificado é essencialmente residencial então a adaptação faz apelo às intervenções que permitam continuar a promover esse uso. Nesse sentido, a reabilitação utiliza metodologias diferenciadas, resultado da percepção da utilidade do edificado. A intervenção não é necessariamente igual em todos os quadrantes. Por vezes relaciona-se com restauros de edifícios, com demolições ou com construções novas.

Por outro lado, a reabilitação necessita de parâmetros de aparência e estética: os elementos de visibilidade, as fachadas, o espaço público são os adereços da intervenção de conjunto. É um processo que concilia intervenções por parte do poder público, mas a maior parte das vezes associada a atuações privadas, ou seja, por parte dos proprietários dos edifícios.

Em finais dos anos 1980 assistiu-se em Portugal às primeiras experiências em reabilitação urbana, com décadas de atraso, relativamente às realizadas em muitas cidades europeias. A

importância de manter população no centro das cidades perante a atratividade das coroas peri-urbanas foram um dos fatores que determina a promoção de uma nova política de intervenção urbanística. Foram pioneiras as experiências no Porto (Ribeira), em Évora e em Guimarães, com a criação de instrumentos específicos e dotação de meios próprios para a realização de uma reabilitação urbana cuidada e devidamente planeada. Os Gabinetes Técnicos Locais (GTL's) deram um contributo importante para o desencadear de operações planeadas de intervenção. Os seus resultados, como no caso de Guimarães, foram objeto de estudo neste estágio, pelo significado das operações de reabilitação desenvolvidas, invertendo um quadro de degradação que caracterizava o edificado e o espaço público. Apesar disso, a maioria das experiências acabou por ter um peso exclusivamente na dimensão física da reabilitação, dissociada de intervenções no tecido económico e social. Um território reabilitado pode criar uma nova centralidade, provocando uma mudança do seu valor tanto na dimensão económica como na dimensão cultural e social. A valorização do património começa, no entanto, pela vertente social ainda antes da intervenção no edificado, invertendo todo o conceito que marcou a fase da renovação urbana.

## **2.2. Recuperar e renovar enquanto vertentes da reabilitação urbana**

Uma aproximação ao conceito do tema deste relatório, impõe, desde logo, a definição das designações que escolhemos para definir o tema – Reabilitação Urbana – e que, à primeira vista, nos parecem antagónicas: recuperar e renovar.

Recuperar assenta sobretudo numa perspetiva de conservação do edificado. Por sua vez, renovar parece apelar a uma atuação de modernização, se não mesmo de demolição e posterior substituição do mesmo. Uma ideia comum neutraliza uma eventual destrição: a necessidade de intervenção no existente.

Poderíamos ainda juntar muitos outros termos com significados idênticos ou complementares que, consubstanciando políticas de ordenamento do território e de urbanismo, pretendem promover a conservação do património edificado. Falamos, então, em reconversão, requalificação, revitalização, expressões que representam a reabilitação em diversas incidências e níveis.

Todavia, independentemente da designação que seja dada a esta política de intervenção urbana, o que se pretende alcançar com a reabilitação é a reanimação de um aglomerado

urbano, o qual se pretende recuperar e adaptar a novas exigências da vida social e económica. Se quisermos, numa visão mais economicista, o objetivo da reabilitação é dar sustentabilidade à gestão de um território mas com cumprimento de novos parâmetros que resultam das opções estratégicas adotadas.

Esta visão faz realçar a expressão relativamente recente de centros históricos que só ganha autonomia e relevância face à proeminência e à centralidade de novos espaços citadinos que caracteriza a vida urbana.

Alves Correia (2004) afirma que a reabilitação urbana constitui “ (...) um processo sistemático de intervenção no tecido urbano existente com o objetivo de o adequar ao fim pretendido”.

Também como foi possível evidenciar durante o estágio, um projeto de intervenção urbana deve promover a cidade e permitir responder aos objetivos gerais e específicos da coesão social, económica e territorial de competitividade, desenvolvimento e sustentabilidade.

### **2.3. Planeamento urbano**

As cidades foram o destino económico e social, mas sobretudo simbólico e cultural de maciças operações de concentração populacional.

Contudo, as cidades agitam, transformam-se, continuando a ser lugares de referência cultural, de polarização social, de dominância económica e de exuberância política, construindo ao mesmo tempo uma simbologia identitária que lhes dá uma identidade própria e diferenciadora, para além das contradições económicas e sociais internas.

As cidades passaram a assumir uma evidente centralidade, levando inclusivamente a admitir que a inerente competitividade territorial, no referido contexto de progressiva globalidade, não se processaria tanto entre estados e nações, mas entre espaços de configuração regional, sobredeterminados, precisamente, por aqueles específicos territórios urbanos.

No contexto europeu a histórica especificidade social e cultural das cidades tem vindo a proporcionar nos últimos anos uma intensa intervenção em múltiplos espaços de apropriação pública, num processo de alguma redescoberta desses espaços de convivialidade e de sociabilidade. Trata-se de uma situação em paralelo com um certo

regresso à cidade, que mencionámos atrás, e no quadro de uma renovada centralidade urbana.

Também em Portugal tem sido visível esta progressão de ações nos espaços públicos das cidades, inclusive na reinvenção de novos lugares de fruição coletiva, muitas vezes transformando funcionalidades anteriores, entretanto desativadas ou reestruturadas.

Em todo o caso, a vida quotidiana da maior parte das aglomerações urbanas, é, ainda, atravessada por múltiplas contradições. No caso português, os intensos movimentos migratórios do campo para a cidade, desde os finais dos anos 1960, em especial tendo Lisboa como destino, empolaram a sucessiva ocupação de territórios periféricos e, na generalidade, em condições precárias. Nos últimos anos houve uma progressiva atenção a essas situações menos “urbanas”.

Em paralelo e ainda de um modo bastante hesitante, vêm-se registando processos de reabilitação urbana, sobretudo em zonas de maior centralidade, e uma maior preocupação com o planeamento urbano. Esta temática é hoje determinante para se conseguir uma recuperação do tempo que, para além de ter sido perdido, foi bastante nefasto para algumas urbes na Europa.

Em Portugal, essa atitude também vigorou, talvez mais discreta, mas com a mesma postura ideológica. Como se disse anteriormente, as cidades agitam e transformam-se, continuando a ser um destino irrecusável (por boas ou más razões). Com efeito, parece haver algo de essencial nesse destino, que não tem a ver com nenhuma fatalidade, antes parece apontar para o que certamente constitui o alicerce da cidade, ou seja, a sua condição patrimonial e de memória.

Com isto, torna-se indispensável refletir sobre a definição de planeamento urbano, o tema principal deste subcapítulo. O planeamento de uma cidade, o planeamento de um meio urbano, é designado por planeamento urbano – a atividade de planear, de lidar com conflitos e de solucioná-los num contexto urbano. Todo este debate tem que ter em conta o que já foi referido anteriormente, desde as contradições económicas e sociais, o espaço público, a reabilitação e renovação do edificado, o património arquitetónico e cultural, bem como a dimensão cultural do urbano.



Vemos, pois, como o campo das políticas urbanas (e mesmo outras escalas territoriais) não se esgota na ação exclusiva dos seus agentes propriamente políticos. Com efeito, o que neste campo fica em questão é a dinâmica económica, social e cultural das cidades, numa transversalidade de ações, muitas delas de natureza conflitual, mas que finalmente, estão na origem dos movimentos de mudança dessas mesmas cidades.

Viver numa cidade segura, organizada, limpa e acessível, que garanta os serviços fundamentais aos cidadãos, que distribua riqueza e promova a cidadania tem sido um privilégio quase exclusivo das sociedades urbanizadas ocidentais e de áreas urbanas restritas doutras grandes cidades onde a suburbanização e a exclusão social predominam. Mas a recente crise financeira e económica no Ocidente, a bolha imobiliária e a consequente rotura dos modelos de gestão urbana começam a pôr em causa o equilíbrio dos direitos adquiridos, do “direito à cidade”. (LEFEBVRE, Henry. 2004)<sup>3</sup>

Não é por acaso que a Comissão Europeia reconhece e alerta: “a crise económica veio enfraquecer consideravelmente muitas cidades, multiplicando os desafios que têm de ser solucionados com menos recursos”. (Comissão Europeia-UE, 2014)<sup>4</sup>

Perante a diminuição de principais fontes de receitas, como, as taxas urbanísticas, o imposto municipal sobre imóveis, as comparticipações do Estado e os financiamentos da União Europeia, será necessário pensar e questionar algumas situações pertinentes: Como vão então os municípios portugueses governar as cidades e garantir o bem-estar dos cidadãos? Como se vão manter acessíveis a todos? Que dimensões irão atingir os problemas de coesão social nas cidades? Que tipo de planeamento e gestão urbana será necessário implementar?

Planear uma cidade traduz a intenção no geral de uma sociedade moderna, através dos seus poderes políticos, controlarem, promoverem e regularem o seu desenvolvimento e funcionamento. Esta prática é confrontada com o facto de uma grande parte da população urbana viver em áreas que nunca foram planeadas, ou por vezes já o foram em tempos remotos e deixaram de o ser (como por exemplo no Bairro da Mouraria ou o Bairro da Boavista, em Lisboa).

<sup>(3)</sup>2004. Lefebvre, Henry. O DIREITO À CIDADE. Centauro Editora. 4.ª Edição.

<sup>(4)</sup> 2014. CE – Comissão Europeia. A DIMENSÃO URBANA DAS POLÍTICAS DA UE - PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DE UMA AGENDA URBANA DA UE. (<http://eur-lex.europa.eu/legal-content>).

O desafio de gerir as áreas urbanas exige encontrar respostas para as necessidades e expectativas das pessoas, dos que estão e dos que chegam. Estes desafios que o futuro das cidades e das sociedades urbanas apresentam não se suportam com a repetição de modelos tradicionais e das soluções já conhecidas. Pelo contrário, cada região, cada cidade deverá poder inovar, experimentar, desenvolver formas de governar e planear os territórios, de acordo com as suas características, dos seus pontos positivos e otimizar os seus processos ou problemas que considere prioritários resolver.

O nosso olhar sobre a cidade parte, precisamente da exploração de um conjunto de arquiteturas, de culturas, de patrimónios históricos e das suas pessoas. Uma cidade não se esgota no seu espaço físico ou em condições geográficas.

## **2.4. Ordenamento do território**

Um dos documentos oficiais relevantes sobre o ordenamento do território, a Carta Europeia do ordenamento do território (Conselho da Europa, 1988, pp.9 e 10), refere que o ordenamento do território “é a tradução espacial das políticas económica, social, cultural e ecológica da sociedade. (...) É, simultaneamente, uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma política que se desenvolve numa perspetiva interdisciplinar e integrada tendente ao desenvolvimento equilibrado das regiões e à organização física do espaço segundo uma estratégia de conjunto. (...) O ordenamento do território deve ter em consideração a existência de múltiplos poderes de decisão, individuais e institucionais que influenciam a organização do espaço, o carácter aleatório de todo o estudo prospetivo, os constrangimentos do mercado, as particularidades dos sistemas administrativos, a diversidade das condições sócio económicas e ambientais. Deve, no entanto, procurar conciliar estes fatores da forma mais harmoniosa possível.”

Para se alcançar um elevado desempenho no ato do ordenamento do território é necessário o conhecimento da atual realidade sócio territorial, da sua história, das suas ideias e transformações futuras.

Como ciência, o ordenamento do território explica-se “ (...) na medida em que pratica metodologias científicas, quer quanto à análise e ao diagnóstico das situações em que o território se encontra envolvido, quer quanto às expectativas de uma evolução em que as opções sejam tomadas como variáveis dos virtuais cenários (..) ” (Cruz, 2000, p.123)

O PNPOT (Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território) refere, no Programa de Ação, pelo Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (Dezembro 2006) – “O **Programa de Acção do PNPOT** visa concretizar a estratégia de ordenamento, desenvolvimento e coesão territorial do País, conforme disposto nos artigos 26º a 29º do Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro”.

O ordenamento do território em Portugal visa combater, segundo o PNPOT, vinte e quatro problemas:

Tabela 2. Os 24 problemas para o ordenamento do território (PNPOT);

<b>24 Problemas para o Ordenamento do Território</b>
<b>a) Recursos naturais e gestão de riscos</b>
<b>1.</b> Degradação do solo e riscos de desertificação, agravados por fenómenos climáticos (seca e chuvas torrenciais) e pela dimensão dos incêndios florestais.
<b>2.</b> Degradação da qualidade da água e deficiente gestão dos recursos hídricos.
<b>3.</b> Insuficiente desenvolvimento dos instrumentos de ordenamento e de gestão das áreas classificadas integradas na Rede Fundamental de Conservação da Natureza.
<b>4.</b> Insuficiente consideração dos riscos nas acções de ocupação e transformação do território, com particular ênfase para os sismos, os incêndios florestais, <b>as cheias</b> e inundações e a erosão das zonas costeiras.
<b>b) Desenvolvimento urbano e rural</b>
<b>5.</b> Expansão desordenada das áreas metropolitanas e de outras áreas urbanas, invadindo e fragmentando os espaços abertos, afectando a sua qualidade e potencial ecológico, paisagístico e produtivo, e dificultando e encarecendo o desenvolvimento das infra-estruturas e a prestação dos serviços colectivos.

6. Despovoamento e fragilização demográfica e socioeconómica de vastas áreas e insuficiente desenvolvimento dos sistemas urbanos não metropolitanos e da sua articulação com os espaços rurais envolventes, enfraquecendo a competitividade e a coesão territorial do país.

7. Degradação da qualidade de muitas áreas residenciais, sobretudo nas periferias e nos centros históricos das cidades, e persistência de importantes segmentos de população sem acesso condigno à habitação, agravando as disparidades sociais intra-urbanas.

8. Insuficiência das políticas públicas e da cultura cívica no acolhimento e integração dos imigrantes, acentuando a segregação espacial e a exclusão social nas áreas urbanas.

#### **c) Transportes, energia e alterações climáticas**

9. Subdesenvolvimento dos sistemas aeroportuário, portuário e ferroviário de suporte à conectividade internacional de Portugal, no quadro ibérico, europeu, atlântico e global.

10. Deficiente intermodalidade dos transportes, com excessiva dependência da rodovia e do uso dos veículos automóveis privados e insuficiente desenvolvimento de outros modos de transporte, nomeadamente do ferroviário.

11. Elevada intensidade (reduzida eficiência) energética e carbónica das actividades económicas e dos modelos de mobilidade e consumo, com fraco recurso a energias renováveis, conduzindo a uma estreita associação dos ritmos do crescimento económico com os do aumento do consumo de energia e das emissões de Gases com Efeito de Estufa (GEE).

12. Elevada dependência de fontes de energia primária importadas (petróleo, carvão e gás natural), com forte concentração das origens geográficas e pesadas implicações no défice externo, agravada pela volatilidade e tendência estrutural de aumento dos preços desses recursos não renováveis e de natureza estratégica.

#### **c) Competitividade dos territórios**

13. Forte dispersão geográfica das infra-estruturas económicas e dos equipamentos terciários mais qualificantes, com perdas de escala e atrofia das relações de especialização e complementaridade geradoras de maior rendibilidade social e económica.

14. Ausência de um sistema logístico global, que tenha em conta os requisitos dos diferentes sectores de actividade e a inserção dos territórios nos mercados globais.

15. Insuficiente projecção externa das funções económicas das principais aglomerações urbanas, dificultando a participação de Portugal nos fluxos de investimento internacional.

**16.** Reduzida extensão das cadeias de valor e insuficiente exploração das condições e dos recursos mais diferenciadores dos territórios, e correspondente debilidade das relações económicas inter-institucionais, inter-sectoriais e inter-regionais no espaço económico nacional.

**d) Infra-estruturas e serviços coletivos**

**17.** Expansão e intensa alteração da estrutura da procura social de serviços coletivos e de interesse geral, pelo efeito conjugado de mudanças demográficas (envelhecimento, imigração e migrações internas), económicas e culturais.

**18.** Desajustamento da distribuição territorial e da qualidade da oferta de infraestruturas coletivas e dos serviços de interesse geral face a essa expansão e alteração estrutural das procuras sociais.

**19.** Deficiente programação do investimento público em infraestruturas e equipamentos coletivos, com insuficiente consideração dos impactes territoriais e dos custos de funcionamento e manutenção.

**20.** Incipiente desenvolvimento da cooperação territorial de âmbito supramunicipal na programação e gestão de infraestruturas e equipamentos coletivos, prejudicando a obtenção de economias de escala e os ganhos de eficiência baseados em relações de associação e complementaridade.

**e) Cultura cívica, planeamento e gestão territorial**

**21.** Ausência de uma cultura cívica valorizadora do ordenamento do território e baseada no conhecimento rigoroso dos problemas, na participação dos cidadãos e na capacitação técnica das instituições e dos agentes mais diretamente envolvidos.

**22.** Insuficiência das bases técnicas essenciais para o ordenamento do território, designadamente nos domínios da informação georeferenciada sobre os recursos territoriais, da cartografia certificada, da informação cadastral e do acesso em linha ao conteúdo dos planos em vigor.

**23.** Dificuldade de coordenação entre os principais actores institucionais, públicos e privados, responsáveis por políticas e intervenções com impacte territorial.

**24.** Complexidade, rigidez, centralismo e opacidade da legislação e dos procedimentos de planeamento e gestão territorial, afetando a sua eficiência e aceitação social.

Estes problemas tornam-se essenciais para um planeamento correto da cidade, para uma intervenção profunda ao nível da reabilitação urbana. Problemas que se assumem como a base de análise para a reabilitação e por consequentemente por ser ela uma das suas possíveis soluções – quer no desenvolvimento urbano, arquitetónico, cultural, de infraestruturas e transportes.

A reabilitação urbana tem sempre de ser estudada tendo como raiz, os problemas da cidade, do espaço, do aglomerado – e só, posteriormente, criar uma estratégia, um planeamento, uma solução.

## 2.5. Síntese

**Planeamento**, segundo o dicionário da língua portuguesa (Porto Editora, 2015), é definido como: “a ação ou efeito de planear ou de planificar; trabalho de preparação para qualquer empreendimento, no qual se estabelecem os objetivos, as etapas, os prazos e os meios para a sua concretização.”

E, segundo o dicionário da língua portuguesa on-line (Porto Editora, 2015) o **ordenamento** é o “ato de ordenar; ordenação; de um território: estudo profundo e detalhado de um território (país, região, etc.) para conhecer todas as suas características e que constituirá a base para a elaboração de um plano cuja finalidade é a utilização racional desse território, ou seja, o aproveitamento das potencialidades, a maximização da produção a par com a proteção do ambiente, visando o desenvolvimento socioeconómico e a melhoria da qualidade de vida.”

Resumindo, “O planeamento na sua visão mais restrita e tradicional, é uma via para alcançar os objetivos do ordenamento do território e do desenvolvimento sustentável, mediante um conjunto de atividades que detalham aqueles objetivos no espaço e no tempo, geram, avaliam, e selecionam as diferentes alternativas possíveis para os alcançar, definem os meios necessários e a programação da sua utilização e exercem o controlo e a gestão da execução das ações definidas. Na visão mais contemporânea, é entendido como um processo negocial que visa coordenar decisões, gerir conflitos e criar consensos entre os diversos agentes que intervêm e que estão interessados (stakeholders) na transformação da organização do território. O processo de planeamento é, por isso mesmo, uma atividade

contínua, cíclica e deliberada, prescritiva e prepositiva, ligada às decisões e ações, que envolvem julgamentos de valor, face a normas ou “standards” de referência que permitem avaliar a sua eficácia”(Alves, 2001, p.35).

Sendo o planeamento operativo, praticável, o instrumento utilizado é o plano, que concretiza num dado momento todas as opções e compromissos sobre o que se pretende para uma determinada área. No plano, elaboram-se quadros estratégicos e de diálogo, definidos pelos objetivos do ordenamento do território, para o lançamento de projetos e condicionamentos dos seus programas. Nesta perspetiva, o conceito de planeamento, consiste na definição de uma estratégia de intervenção com vista a alcançarem-se objetivos de ordenamento, concretizáveis através de projetos e ações (Pardal, Lobo, 2000).

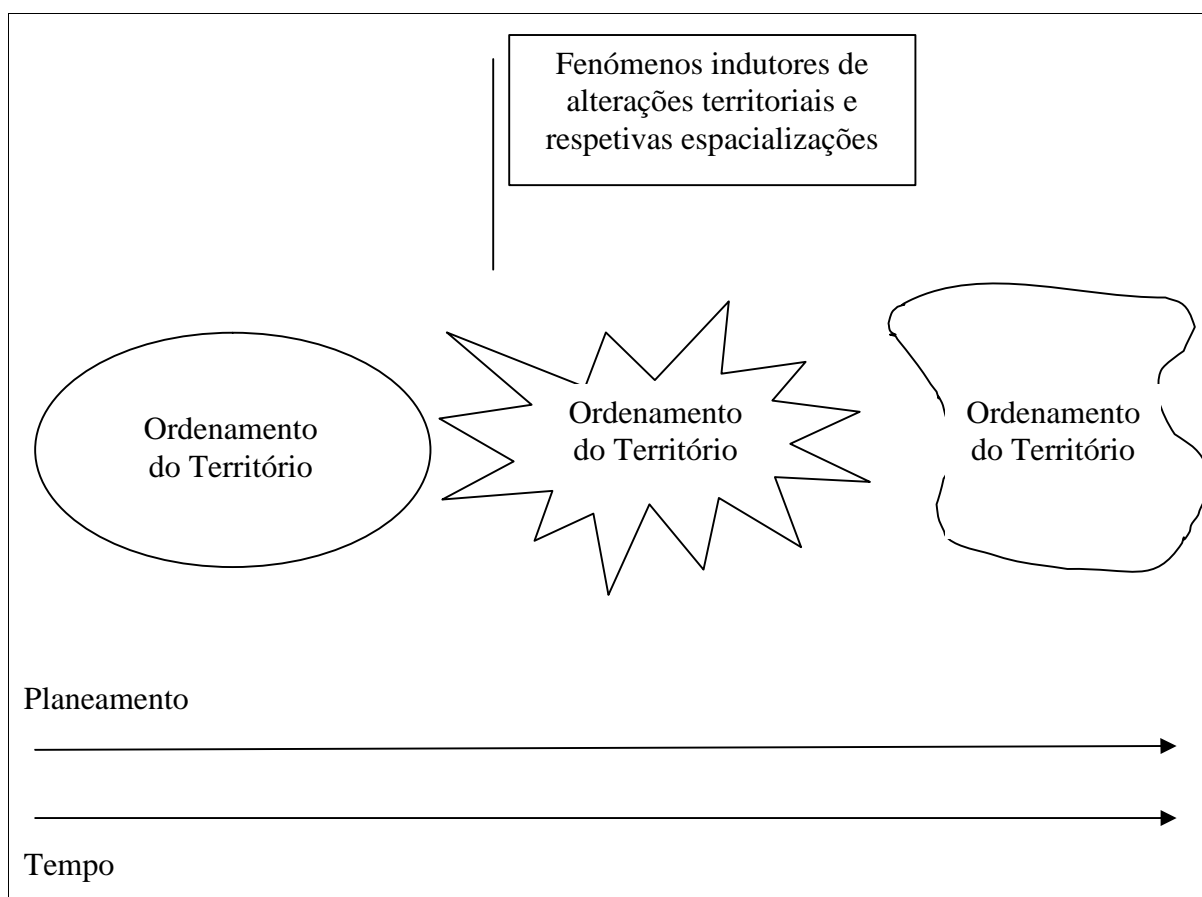


Figura 6. A relação entre o ordenamento do território e o planeamento (Partidário, 1999, p.36);

Em suma, no presente capítulo foram apresentadas definições de conceitos que tiveram relevância durante o estágio curricular, primeiramente com o objetivo de uma melhor

compreensão das relações existentes entre os vários temas ligados à reabilitação urbana e desta forma facilitar a execução de todas as tarefas propostas durante o mesmo, que irão ser descritas no capítulo seguinte.

Inicialmente, logo nos primeiros dias de trabalho foram apresentadas algumas propostas para a realização da delimitação e justificação de áreas de reabilitação urbana, bem como as suas respetivas operações de reabilitação urbana, dentro da cidade de Albergaria-a-Velha.

Tendo como base a importância que a reabilitação urbana assume na atualidade, tanto na revitalização dos centros urbanos devolutos, como nas oportunidades que a reabilitação urbana possa criar para as empresas com ligações ao setor da construção, bem como no próprio crescimento urbano da cidade, tornou-se fundamental a elaboração de um estudo empírico sobre a teoria por detrás da reabilitação urbana – a sua definição, o planeamento, o ordenamento e suas relações.

Este capítulo resume-se, particularmente, à compreensão dos vários conceitos que abrangem o tema do estágio, por forma a facilitar o desempenho das tarefas propostas, tanto as de enquadramento, ao qual foram estudadas como um seguimento do presente capítulo, como também as tarefas contingentes às ARU's e ORU's.







O passado e o presente em Albergaria-a-Velha: Castelo da Boa Vista  
Crédito: autora

## **CAPÍTULO 3. TAREFAS REALIZADAS NO ÂMBITO DO ESTÁGIO**

---

## **3. TAREFAS REALIZADAS NO ÂMBITO DO ESTÁGIO**

---

O território identificado como o centro de Albergaria-a-Velha foi, ao longo do tempo, ganhando e perdendo funções e funcionalidades urbanas mas manteve sempre a identidade e o caráter identificador da sua condição de centralidade. E é neste contexto e neste desafio da reabilitação urbana dos centros e das centralidades que os executivos deste município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas centralidades urbanas, intervindo em quatro níveis: no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos (que qualificam o espaço) e no edificado, criando condições que motivem a sua recuperação e reabilitação dos edifícios degradados e, em especial, de edifícios singulares e daqueles que, ainda, representam símbolos da identidade do município. Foi neste âmbito que foram propostas todas as tarefas realizadas durante o estágio curricular e que são enumeradas no presente capítulo.

### **3.1. TAREFAS DE ENQUADRAMENTO**

#### **3.1.1. Enquadramento legal do ordenamento do território**

No início do estágio foi proposto que se fizesse uma análise e estudo da legislação em vigor, relativamente à reabilitação urbana e que servissem de apoio para a realização da delimitação das áreas de reabilitação urbana no município.

Num dos regulamentos mais importantes sobre este assunto é possível encontrar-se a afirmação concisa do tema do estágio curricular: a alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] estabelece que *reabilitação urbana* é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de

obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana” (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

- a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha;
- b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo

15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

- a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
- d) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de Abril de 2014;
- e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
  - a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
  - b) Planta com a delimitação da área abrangida;
  - c) Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

a) Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);

b) Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

Importa, ainda, referenciar um conjunto de diplomas legais que podem e devem suportar os trabalhos de delimitação da ARU de Albergaria-a-Velha e da Vila de Angeja:

a. Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que se refere ao Regime Excecional de Reabilitação Urbana, que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios;

b. Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o RJRU e aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana;

c. É aprovado o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, que regula a concessão de incentivos fiscais às ações de reabilitação de imóveis, fazendo parte da Lei n.º 67-A/2007 de 31 de dezembro – Orçamento do Estado para 2008;

d. Decreto-Lei n.º 266-B/2012.D.R. n.º252, 2º Suplemento, Série I de 2012-12-31, estabelece o Regime de determinação do nível conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, da reabilitação urbana e de conservação do edificado e, que revoga os Decretos-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto e, 161/2006, de 8 de agosto;

e. A crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário e a ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis determinaram que a reforma do arrendamento urbano fosse assumida como um objetivo prioritário no domínio da habitação. Nesse sentido, foi publicada, no dia 14 de agosto de 2012, a Lei n.º 31/2012, que procede à revisão do Regime Jurídico de Arrendamento Urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento.

### **3.1.2. Plano Diretor Municipal**

No dia 10 de dezembro de 2014 estive presente, pelas 21.30h, no Salão Nobre da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, onde reuniu-se a Assembleia Municipal de Albergaria-a-Velha, em sessão extraordinária, para a apreciação e votação do ponto único do dia, o PDM, ao qual foi aprovado, por maioria de votos, a proposta da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha.

Após a aprovação do PDM, para contextualização e enquadramento no Município, propus-me a analisar o Plano, focando-me em certos temas com mais cuidado e atenção, tais como o património arquitetónico e histórico, as zonas de proteção dos bens imóveis classificados e em vias de classificação e à demografia do município.

Vocacionado para o desenvolvimento do concelho e com um carácter orientador, o novo PDM amplia a área destinada às atividades económicas em mais de 250 hectares, com um considerável alargamento da Zona Industrial de Albergaria-a-Velha.

A regeneração urbana e a valorização do património existente são outras das linhas orientadoras do Plano Diretor. É definida a criação do Parque Molinológico, uma forma de integrar os cerca de 350 moinhos existentes no concelho na Rota dos Moinhos de Albergaria-a-Velha, já em funcionamento, e realocado o Parque da Cidade, permitindo a criação de pistas cicláveis entre as freguesias.

Com o objetivo de criar uma centralidade nos pequenos núcleos existentes nas zonas rurais, o PDM estabelece uma nova classificação de solo – a Área de Edificação Dispersa – que permite a instalação de pequenos estabelecimentos comerciais e outras atividades de apoio aos aglomerados em solos rurais. O documento define ainda um período de dois anos para legalização de construções não licenciadas.

O PDM agora em vigor, que foi aprovado em Assembleia Municipal vem revogar o anterior, de 1999, e o Plano de Urbanização de Angeja, de 2008.

### **3.1.3. Outros Instrumentos de Gestão Territorial**

#### **3.1.3.1. O PNPOT**

O *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território* (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, constitui o instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, tal como foi mencionado no capítulo anterior.

A linha de rumo que o PNPOT pretende imprimir ao país, traduz-se em seis objetivos estratégicos, a saber:

- Conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos e prevenir e minimizar os riscos;
- Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibéricos, europeu, atlântico e global;
- Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e à coesão territoriais;
- Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e de equipamentos coletivos e a universalidade no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social;
- Expandir as redes e infraestruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e Administração Pública;
- Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, ativa e responsável dos cidadãos e das instituições.

Os quais, por sua vez, correspondem a objetivos e medidas prioritárias.

O Modelo Territorial do PNPOT estrutura-se em quatro grandes vetores de identificação e organização espacial dos recursos territoriais:

1. Riscos;
2. Recursos Naturais e Ordenamento Agrícola e Florestal;
3. Sistema urbano;
4. Acessibilidade e conectividade internacional.



No que concerne ao primeiro vetor, “Riscos”, dadas as características geológicas do Concelho, com declives pouco acentuados, apenas com um nível altimétrico identificado, o risco de erosão e deslizamento considera-se baixo a médio. O risco de incêndio, apesar da mancha florestal que ocupa o Concelho, considera-se de baixo a médio/alto.

No que diz respeito ao vetor “Recursos Naturais e Ordenamento Agrícola e Florestal”, “a mensagem mais forte que se transmite neste vetor é a de que a conservação e gestão sustentável dos recursos naturais exige a conjugação estreita dos três grandes sistemas, respetivamente, de gestão integrada da água, de ordenamento agrícola e florestal e de conservação da natureza e da biodiversidade.” (PNPOT, Relatório, in DGOTDU.pt)

O Concelho de Albergaria-a-Velha encontra-se inserido na zona ecológica mediterrânea atlântica, através do Rio Vouga, destacando-se a presença de áreas da *Rede natura 2000* e zonas de maior sensibilidade para a conservação da natureza.

Nos vetores, “Sistema urbano” e “Acessibilidade e conetividade internacional”, verifica-se que o Concelho de Albergaria-a-Velha pertence ao *Sistema Metropolitano do Centro Litoral*, que beneficia da proximidade de importantes centros urbanos e da proximidade de dois dos principais eixos rodoviários do País, a A1 e a A25.

### 3.1.3.2. PENT

Em 2007 foi produzido o *Plano Estratégico Nacional de Turismo* (PENT) e nele estão elencadas as orientações estratégicas para o desenvolvimento do setor do Turismo de Portugal. Deste modo, pretende-se enquadrar o município de Sever do Vouga à luz das orientações enunciadas no PENT.

Foram reconhecidos os seguintes entraves na região NUT II – Centro:

- O turismo está fortemente dependente do mercado nacional;
- Crescimento baseado nos turistas nacionais;
- Grande peso de pensões na oferta de alojamento em detrimento de hotéis;
- A existência de um hotel de cadeias internacionais;
- Taxa de ocupação estável, mas hotelaria sob pressão.

Considerando as limitações da região NUT II – Centro, e as suas potencialidades, foram consideradas fundamentais as atuações relativamente aos seguintes eixos: Touring,

Turismo de Natureza, Saúde e Bem-estar, Gastronomia e Vinhos. O município de Sever do Vouga necessita de intervir em consonância com os princípios do PENT nos seguintes domínios:

Tabela 3. Domínios do PENT;

	<b>Touring/ Turismo de Natureza</b>	<b>Saúde e Bem-Estar, Gastronomia e Vinhos</b>
<b>Fatores Distintivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Património Natural</li> <li>· Monumentos Históricos e Paisagísticos</li> <li>· Parques Naturais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Qualidade Gastronómica</li> </ul>
<b>Principais ações a desenvolver</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Desenvolver Rotas temáticas</li> <li>· Recuperar e Requalificar edifícios, Núcleos Históricos e Paisagens Naturais</li> <li>· Promover a recuperação e adaptação de edifícios para unidades de alojamento (Hóteis de charme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Potenciar o desenvolvimento de Resorts integrados e Turismo Residencial</li> </ul>
<b>Ações transversais</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Qualificar a oferta hoteleira</li> <li>· Reforçar a qualidade de serviço, Ordenamento do território e Proteção do ambiente</li> <li>· Melhorar as acessibilidades rodoviárias (estradas secundárias)</li> </ul>	

Segundo o PENT (2007), é necessário:

- “Assegurar e promover localmente – e na internet – um calendário de animação local nas Zonas Turísticas de Interesse”;
- “Tomar a qualidade urbana, ambiental e paisagística numa componente fundamental do produto turístico para valorizar/qualificar o destino”;
- “Otimizar a eficácia do relacionamento entre as empresas e o Estado através da criação de um ponto de contacto único para a comunicação entre o empresário e o Estado e da revisão do processo de licenciamento dos projetos turísticos”.

## **Revisão 2011 (PENT):**

No ano de 2010 é lançada a revisão do PENT, a qual estava prevista na RCM n.º 53/2007. Trata-se de um trabalho intercalar cujo objetivo prende-se com “a avaliação do caminho percorrido” e a apreciação de um conjunto de propostas de revisão a submeter a apreciação pública” para proceder “aos ajustamentos necessários à estratégia definida”, tendo em conta “as evoluções da conjuntura do setor”.

E delinear “os programas de ação a executar até 2015 para assegurar a materialização da estratégia definida e a concretização da visão do Turismo”.

O documento em questão dá focagem à crise financeira internacional de 2008 e 2009, a qual veio interromper a trajetória de crescimento que o setor turístico observava até à altura, comprometendo os objetivos delineados no PENT.

No cômputo geral, “a visão definida no PENT para o Turismo nacional mantém-se globalmente válida, tendo sido identificada a oportunidade de a reforçar com dois aspetos, o enfoque num modelo de desenvolvimento sustentável e a diferenciação mais vincada por via de experiências marcantes e genuínas”.

Para o horizonte 2010-2015, tendo em conta que o contexto em que estamos inseridos é cada vez mais caracterizado pela competitividade, as linhas de orientação para a implementação do PENT serão executadas através de um conjunto de 11 programas de ação, estruturados em cinco eixos principais, a saber:

- Qualidade turística sustentável: sustentabilidade como modelo de desenvolvimento, qualidade de serviço e de recursos humanos, qualidade urbana, ambiental e paisagística e modernização dos agentes;
- Enriquecimento da oferta: experiências e conteúdos, eventos potenciadores da notoriedade e atratividade do destino;
- Produtos e destinos: desenvolvimento de produtos estratégicos, desenvolvimento dos destinos regionais;
- Mercados e acessibilidades: estratégia de mercados emissores e reforço de acessibilidades aéreas;
- Promoção e distribuição: melhor promoção, distribuição e venda.

### 3.1.3.3. PROT-Centro

O *Plano Regional de Ordenamento do Território* constitui o instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica, de âmbito regional.

Os Planos Regionais de Ordenamento do Território têm o regime jurídico definido no Decreto-Lei n.º 176-A/88, com as respetivas alterações pelos Decreto-Lei n.º 367/90, de 26 de Novembro, Decreto-Lei n.º 294/94, de 12 de outubro e Decreto-Lei n.º 309/95, de 20 de novembro.

A elaboração do PROT – Centro teve início na Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2006, de 23 de março, a qual estabeleceu orientações relativas aos objetivos gerais e objetivos estratégicos.

O âmbito territorial do PROT-Centro inclui a área geográfica de intervenção da CCDR Centro, com uma extensão de 23.659 Km<sup>2</sup>, abrangendo 1.783.596 habitantes distribuídos por 78 municípios.

O Concelho de Albergaria-a-Velha está abrangido pelo PROT – Centro. Este instrumento é fundamental na articulação entre as estratégias definidas a nível nacional, no PNPOT, e nas opções estabelecidas ao nível municipal (PMOT) e supramunicipal.

O Modelo territorial para o Centro, pelo PROT, assenta em cinco Sistemas Estruturantes (PROT – Centro, 2011, p. 42):

- Sistema Produtivo;
- Sistema Urbano;
- Sistema de Acessibilidades e Transportes;
- Sistema Ambiental;
- Sistema de Riscos Naturais e tecnológicos.

Dentro destes sistemas podemos evidenciar alguns aspetos relevantes, tais como:

- A proteção, valorização e gestão sustentável dos recursos hídricos e florestais;
- O aproveitamento do potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- O reforço dos fatores de internacionalização da economia regional e a valorização da posição estratégica da região para a articulação do território nacional e deste com o espaço europeu;

- O desenvolvimento de uma política integrada para o litoral;
- A mobilização do potencial agropecuário e a valorização dos grandes empreendimentos hidroagrícola;
- O reforço da cooperação transfronteiriça, visando uma melhor inserção ibérica das sub-regiões do interior.

#### **3.1.3.4. Plano Setorial da Rede Natura 2000**

A Rede Natura 2000 é, por definição, uma *rede ecológica para o espaço comunitário* resultante da aplicação das Diretivas n.º 79/409/CEE (Diretiva Aves) e n.º 92/43/CEE (Diretiva Habitats), cujo objetivo é “contribuir para assegurar a biodiversidade através da conservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens no território europeu dos Estados-membros em que o Tratado é aplicável”.

“A Rede Natura 2000 é composta por áreas de importância comunitária para a conservação de determinados habitats e espécies, nas quais as atividades humanas deverão ser compatíveis com a preservação destes valores, visando uma gestão sustentável do ponto vista ecológica, económico e social”. ([www.icn.pt](http://www.icn.pt))

As Diretivas Comunitárias foram transpostas para a legislação nacional através do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com as respetivas alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

Segundo o artigo 8º do DL 140/99, a classificação nacional dos Sítios e Zonas de Proteção Especial implica que:

- “Os instrumentos de planeamento territorial ou outros de natureza especial, quando existem, deverão conter as medidas necessárias para garantir a conservação dos habitats e das populações de espécies para os quais os referidos Sítios e áreas designados. No caso de as não conterem deverão integrá-los na 1ª revisão a que sejam sujeitos;
- Seja publicado um plano setorial relativo à execução da Rede Natura 2000 que estabeleça as orientações para a gestão territorial dos Sítios e ZPE's e a conservação das espécies da fauna e flora e habitats”.

Os objetivos que estruturam o Plano Setorial Rede Natura 2000 são os seguintes:

- Estabelecer orientações para a gestão territorial das ZPE e Sítios;
- Estabelecer o regime de salvaguarda dos recursos e valores naturais dos locais integrados no processo, fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território;
- Representar cartograficamente, em função dos dados disponíveis, a distribuição dos habitats presentes no Sítios e ZPE;
- Estabelecer diretrizes para o zonamento das áreas em função das respetivas características e prioridades de conservação;
- Definir as medidas que garantam a valorização e a manutenção num estado de conservação favorável dos habitats e espécies, bem como fornecer a tipologia das restrições ao uso do solo, tendo em conta a distribuição dos habitats a proteger;
- Fornecer orientações sobre a inserção em plano municipal ou especial de ordenamento do território das medidas e restrições mencionadas nas alíneas anteriores;
- Definir as condições, os critérios e processo a seguir na realização da avaliação de impacto ambiental e na análise de incidências ambientais.

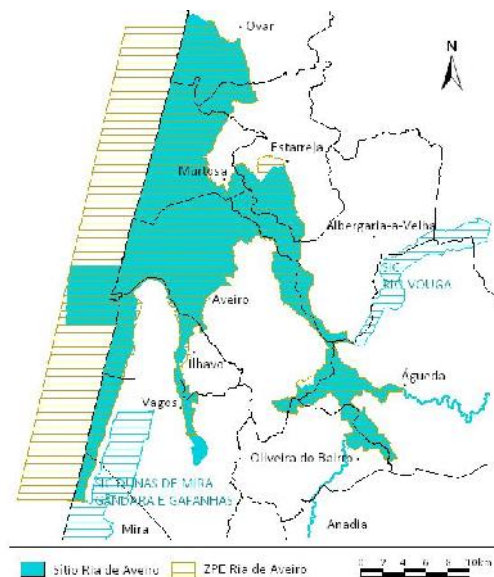


Figura 7. Plano Setorial da Rede Natura 2000

### 3.1.3.5. PROF – Centro Litoral

O *Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro - Litoral* foi aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 11/2006, de 21 de julho. Trata-se de um instrumento de gestão de política setorial que incide sobre os espaços florestais e que tem por objetivo “enquadrar e estabelecer normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, de forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços”.

O PROF CL tem um carácter multifuncional, uma vez que, “integra as funções de produção, proteção, conservação de habitats, fauna e flora, silvopastorícia, caça e pesca em águas interiores, recreio e enquadramento paisagístico” (DR 11/2006)

O PROF CL abrange os seguintes Municípios: Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Mealhada, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga, Vagos, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Mira, Montemor-o-Velho, Penacova, Soure, Batalha, Leiria, Marinha Grande, Pombal e Porto de Mós.

O Concelho de Albergaria-a-Velha pertence às sub-regiões homogéneas “Entre Vouga e Mondego” e “Ria e Foz do Vouga”. A cada uma das sub-regiões corresponde uma aptidão florestal diferente. A sub-região entre Vouga e Mondego está associada a elevados potenciais produtivos lenhosos, relacionada “a duas das principais fileiras produtivas nacionais – Eucalipto e Pinheiro-bravo”.

“A sub-região da Ria e Foz do Vouga é uma importante e extensa zona húmida, inserida parcialmente em Zona de Proteção Especial, cuja principal função se prende com a conservação de habitat de flora e fauna e onde os espaços florestais devem progressivamente adequar-se à crescente procura de atividades de recreio e de espaços de interesse paisagístico articulado com as condicionantes de conservação dos habitats”.  
(PMDFCI)

Em suma, nos espaços florestais concelhios predominam o povoamento misto de pinheiro bravo e eucalipto, que se distribuem um pouco por todo o concelho em pequenas manchas, embora a maior predominância em termos de continuidade florestal seja o eucalipto, na parte Oriental do Concelho, onde os solos têm uma aptidão claramente florestal.

Tabela 4. Objetivos do PROF – Centro Litoral;

<b>Sub-região</b>	<b>Funções</b>	<b>Justificação/objetivos</b>
Entre Vouga e Mondego	1. <sup>a</sup> Produção 2. <sup>a</sup> Proteção 3. <sup>a</sup> Silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores	Elevado potencial de produção lenhosa; Risco de erosão, pelos declives, tipo de ocupação florestal e intensidade de precipitação, assim como das vertentes do Vale do Rio Vouga; Aptidão para a pesca nos rios Vouga, Águeda e Mondego e na albufeira da Aguieira, Apicultura (mel de eucalipto). Com potencial cinegético.
Ria e Foz do Vouga	1. <sup>a</sup> Conservação dos habitats, de espécies de fauna e da flora e de geomonumentos 2. <sup>a</sup> Recreio, enquadramento e estética da paisagem 3. <sup>a</sup> Proteção	Importante e extensa zona húmida, com a presença de habitat, de flora e de fauna com elevado valor de conservação, inserido na Zona de Proteção Especial; Paisagens de elevado valor. Atividades de recreio, salientando-se o turismo da natureza; Densa rede hidrográfica em região muito urbanizada, necessitando de cuidados especiais no âmbito de controlo de cheias e proteção de margens; Proteção de espaços agrícolas valiosos no litoral.

### **3.1.3.6. Plano da Bacia Hidrográfica do Vouga**

A bacia hidrográfica em questão apresenta características singulares. “Com efeito, trata-se de um conjunto hidrográfico de rios que atualmente desaguam muito perto da foz do Vouga, numa laguna que comunica com o mar, a ria de Aveiro, havendo ainda uma densa rede de canais e de delta relacionados com a mesma laguna. Os rios principais deste conjunto são o próprio Vouga (e seus afluentes até à confluência com o rio Águeda), o



Águeda e o seu afluente, Cértima, podendo acrescentar-se-lhe o Caster e a Antuã, na parte norte, e o Boco e a ribeira da Corujeira, a sul, todos desaguando na ria de Aveiro mas hidrograficamente independentes do Vouga”.

O PBH do Rio Vouga, totaliza uma área de 3706 Km<sup>2</sup> e abrange 31 concelhos, sendo que apenas 15 são abrangidos na sua totalidade, a saber: Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Mira, Murtosa, Oliveira de Azeméis, Oliveira de Frades, Oliveira do Bairro, São João da Madeira, Sever do Vouga, Vagos e Vale de Cambra. Os restantes Concelhos como, Cantanhede (79%), Mealhada (81%), Ovar (61%), São Pedro do Sul (81%), Santa Maria da Feira (23%) e Vouzela (96%), são parcialmente abrangidos.

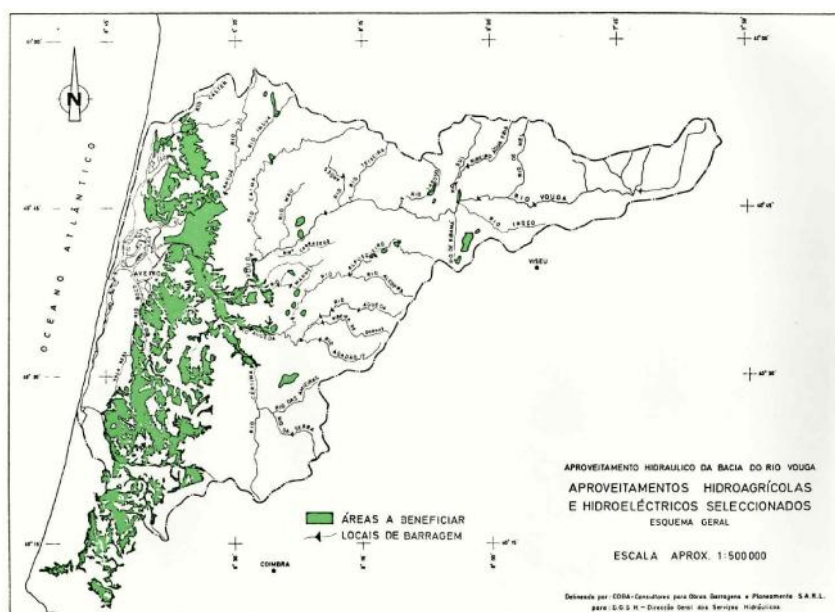


Figura 8. Planta do aproveitamento Hidráulico da Bacia do Rio Vouga;

### 3.1.3.7. Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro (UNIR@RIA)

O *Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro* foi elaborado para a AMRIA (Associação de Municípios da Ria de Aveiro) com o objetivo de estabelecer orientações integradas para o território envolvente ao sistema territorial da Ria de Aveiro.

A sua área de intervenção abrange 10 concelhos – Águeda, Albergaria-a-Velha, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Mira, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar e Vagos – e ocupa uma área total de aproximadamente 180 Km<sup>2</sup>.

Sendo que se trata de um sistema territorial de elevado valor e qualidades excecionais que importa preservar a todos os níveis, a Área de Intervenção forma um contínuo entre áreas territoriais com características similares, que exigem uma coordenação integrada, que se estende pela ria de Aveiro até ao seu prolongamento através da bacia do Vouga até à pateira de Fermentelos e ao rio Cértima.

No que diz respeito ao concelho de Albergaria-a-Velha, as freguesias envolvidas pelo Plano, são: Alquerubim, S. João de Loure, Frossos e Angeja.

### **Modelo Estratégico do Plano**

Tabela 5. Objetivo geral do modelo estratégico do plano UNIR@RIA;

<b>Qualificação e desenvolvimento sustentável da Ria de Aveiro e território envolvente</b>		
1. A Ria enquanto espaço natural privilegiado	2. A Ria enquanto espaço socioeconómico dinâmico	3. A Ria enquanto espaço integral coeso
<b>Eixos Estratégicos</b>		
Um ambiente e uma paisagem a preservar	Um conjunto de atividades a compatibilizar	Um território a gerir como um todo
<b>Objetivos Estratégicos</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Proteção do ambiente e dos recursos naturais</li> <li>· Ordenamento da ocupação urbana e qualificação da paisagem</li> <li>· Renaturalização de áreas degradadas</li> <li>· Educação ambiental</li> <li>· Minimização e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dinamização do setor do turismo</li> <li>· Reconversão do setor agrícola</li> <li>· Promoção das atividades tradicionais e de atividades compatíveis com a conservação da natureza</li> <li>· Melhoramento das</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Criação de uma entidade gestora da Ria</li> <li>· Gestão integrada do território</li> <li>· Promoção do acesso à informação</li> </ul>

prevenção dos impactes das atividades económicas	· acessibilidades · Melhoramento das infra-estruturas de saneamento básico	
--	---	--

### 3.1.3.8. Programa Polis da Ria de Aveiro

O Plano UNIR@RIA constituiu a base para a elaboração do Polis Ria de Aveiro, sendo que a área de intervenção, com todos os sistemas naturais que lhe são inerentes – marítimo, lagunar e ribeirinho – integra a Área Prioritária delimitada no Plano UNIR@RIA.

O Polis Ria de Aveiro totaliza uma área de intervenção de 37 000 ha e abrange 11 concelhos, a saber: Águeda, Albergaria-a-Velha, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Mira, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

Acrescenta-se o facto de todos os concelhos pertencerem à NUT III Baixo Vouga, com exceção de Mira que pertence à NUT III Baixo Mondego.

De seguida são apresentadas as propostas no âmbito do Polis Ria de Aveiro que englobam o Concelho de Albergaria-a-Velha em estudo:

Tabela 6. Proposta para o Concelho de Albergaria-a-Velha no âmbito do Polis Ria de Aveiro;

<b>Propostas para o Concelho de Albergaria-a-Velha</b>	
<b>Proposta</b>	RA 7.1
<b>Eixo</b>	Proteção e Valorização do Património Natural e Paisagístico
<b>Tipologia</b>	Preservação e requalificação dos valores naturais
<b>Projeto/Ação</b>	Requalificação e valorização das pateiras de Fermentelos e de Frossos
<b>Objetivo</b>	Requalificação e valorização dos principais sistemas lagunares adjacentes à Ria com vista à conservação dos seus valores naturais e promoção da sua vivência
<b>Localização</b>	Aveiro/Oliveira do Bairro/Águeda/Albergaria-a-Velha
<b>Descrição</b>	Projetos e Obras: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pateira de Fermentelos</li> <li>2. Pateira de Frossos:               <ul style="list-style-type: none"> <li>· Limpeza de margens, com recurso a meios e processos adequados que não comprometem a sua naturalização e função;</li> </ul> </li> </ol>

- Requalificação do coberto vegetal, com criação de novas zonas de vegetação e erradicação de espécies infestantes;
- Criação de zonas de recreio de Lazer, tal como pequenos parques, circuitos desportivos e de sensibilização ambiental.



Figura 9. Fotografia da Pateira de Frossos (por autora);



Figura 10. Fotografia da Pateira de Fermentelos (por autora);

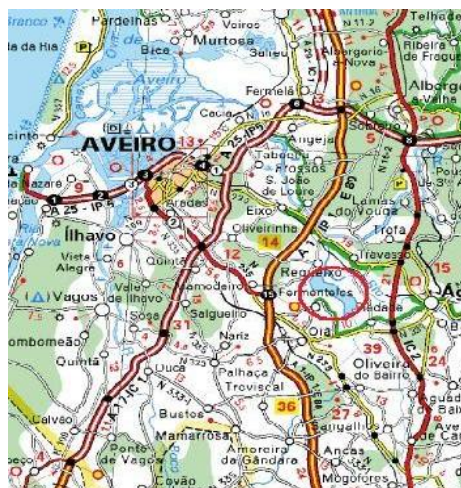


Figura 11. Localização das Pateiras mencionadas;



Figura 12. Fotografia da Pateira de Fermentelos (por autora);

Tabela 7. Uma outra proposta para o Concelho de Albergaria-a-Velha no âmbito da Polis da Ria de Aveiro;

<b>Proposta para o Concelho de Albergaria-a-Velha</b>	
<b>Proposta</b>	RA 11.3
<b>Eixo</b>	Promoção e dinamização da vivência da Ria
<b>Tipologia</b>	Promoção da mobilidade e ordenamento da circulação na Ria
<b>Projeto/Ação</b>	Criação de via ciclável como forma de vivência da Ria
<b>Objetivo</b>	Criação de condições para a promoção de formas ambientalmente sustentáveis de fruição das zonas costeiras e margens lagunares, nomeadamente pela criação de uma rede de circuitos cicláveis e pedonais que associem as vertentes culturais e naturais existentes neste território

<b>Localização</b>	Ovar, Murtosa, Estarreja, Aveiro, Albergaria-a-Velha, Ílhavo, Vagos e Mira
<b>Descrição</b>	Projetos e ações: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Construção de pistas cicláveis</li> <li>· Adaptação de caminhos rurais existentes a pistas cicláveis</li> <li>· Colocação de sinalização territorial e informativa (turística e ambiental)</li> <li>· Criação de zonas de descanso e de contemplação paisagística</li> <li>· Requalificação paisagística das envolventes á Via Ecológica Ciclável (VEC), promovendo ações de limpeza e de eliminação de espécies infestantes, bem como a plantação de vegetação autóctone</li> </ul>

## **3.2. RECOLHA DE INFORMAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DAS ARU'S DA ÁREA CENTRAL DE ALBERGARIA-A-VELHA E DA VILA DE ANGEJA**

### **3.2.1. Caraterização do Espaço Público**

“Espaços de concentração por excelência, de pessoas, economia ou cultura, as cidades tornaram-se igualmente palco de diversidade, contradição e mesmo conflito.” (Ferreira, Vítor, 2015. XXI, Ter Opinião n.º4)

O presente subcapítulo tem como objetivo caraterizar o espaço público da cidade de Albergaria-a-Velha.

A importância que o espaço público desempenha como elemento de estruturação urbana, enquanto local de encontros, convívio, permanência, lazer, circulação, descanso, etc., é muitas vezes desvalorizada. É frequentemente deixado para segundo plano, pois, segundo Alves (2003, p.85), “constitui, quase sempre, o que resta depois de satisfeitas as aspirações respeitantes ao investimento público”.

No plural, o termo "espaços públicos" compreende os lugares urbanos que, em conjunto com infraestruturas e equipamentos coletivos, dão suporte à vida em comum: ruas, avenidas, praças, parques. Consoante esta interpretação, são bens públicos, palco de

disputas e conflitos, mas também de festas e celebrações. Estes dois sentidos ligam-se e articulam-se com o domínio privado - o qual inclui pessoas, famílias, grupos, empresas, associações. Limites, estrutura, forma e função desses espaços diferenciam-se conforme os países e culturas e cada um com a sua complexidade e dinâmica. Para arquitetos, urbanistas e engenheiros, o desafio é expressar tal complexidade de um modo crítico, não redutivo, empenhado e por vezes altivo, apontando outras práticas possíveis e desafiantes.

Ao nível concelhio, os espaços públicos surgem na malha urbana como que espaços desarticulados, respondendo apenas às marcas do tempo, dependendo das diferentes origens e lógicas. O espaço público pode ser desarticulado, pode até seguir uma lógica organizacional, no entanto, o mais importante é a apropriação que a população faz destes espaços.

Dando ênfase à beleza paisagística do concelho, é desejável a criação de uma rede urbana de espaços públicos de diferentes características que ofereça várias oportunidades de usos para, deste modo, estimular a sua utilização.

Seguindo a abordagem da temática “Espaço público”, o município de Albergaria-a-Velha promove uma estratégia de turismo que assenta numa ótica de sustentabilidade, bem como uma estratégia comercial, proporcionando uma oferta de espaços atrativos e de “passagem obrigatória”, *segundo a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal*.



Castelo da Boa Vista



Biblioteca Municipal



Figura 13. Exemplos de espaços públicos já reabilitados no centro da cidade de Albergaria-a-Velha;



Figura 14. Praça da República, na Vila de Angeja, já reabilitada;

A reabilitação do sistema infraestrutural e a boa gestão da via pública são determinantes para a reabilitação urbana desta área.

Com o objetivo de criar as duas áreas de reabilitação urbana, para a área central de Albergaria-a-Velha e para a Vila de Angeja, foram estudados pontos estratégicos de ligação entre o espaço público, as infraestruturas, o edificado e a atratividade dos mesmos para com os cidadãos e visitantes. Para este estudo foram realizados vários trabalhos de



campo, de forma a entender os espaços importantes de integrar cada ARU e foram realizadas várias reuniões com a Divisão, com o Presidente da Câmara Municipal e com uma empresa de consultoria que dá apoio frequentemente à Divisão, no que diz respeito ao planeamento urbano e ordenamento do território. A empresa é sediada no centro da cidade de Aveiro e é especializada em consultoria para o urbanismo, engenharia e arquitetura.

### 3.2.2. Caraterização do edificado

A caraterização do edificado teve como base o levantamento realizado aos vários edifícios da área central da cidade de Albergaria-a-Velha, o que permitiu a sua caraterização a diferentes níveis: estado de conservação, dinâmicas e propriedades encontradas na sua envolvente.

A avaliação do estado de conservação do património edificado do centro da cidade de Albergaria-a-Velha seguiu os seguintes itens:

- **Sem necessidade de intervenção:** edifício em bom estado de conservação e utilização;
- **Recuperado:** edifício já recuperado ou requalificado;
- **Edifício não reabilitado** – necessidade de reabilitação ligeira/média: edifício com necessidade de obras de manutenção, nomeadamente pinturas, pequenas reparações e/ou limpeza em fachadas, empenas e coberturas;
- **Edifício não reabilitado** – necessidade de reabilitação profunda: edifício com sinais de degradação ao nível das infra-estruturas, alvenarias e coberturas;
- **Ruína:** edifício que não pode ser utilizado por razões de segurança e salubridade;
- **Com projeto de recuperação:** edifício com projeto já definido, para reabilitação, ampliação, conservação ou recuperação do mesmo.

Este modelo de caraterização do edificado foi seguido perante levantamentos e experiências já realizados por uma empresa de consultoria de reabilitação, sediada no Porto: NCREP – Consultoria em Reabilitação do Edificado e Património, Lda. – que forneceu os dados de formulação para a caraterização, bem como o padrão de preços médios por tipo de reabilitação a necessitar cada edifício.

Tabela 8. Estado de conservação do edificado para o centro de Albergaria-a-Velha (2015);

<b>Estado de Conservação do Edificado (2014/2015)</b>			
A.B.C. Edifícios Total	A.B.C. Edifícios em bom estado de conservação	A.B.C. Edifícios em médio/mau estado de conservação	A.B.C. Edifícios com projeto de recuperação
1,35 Km <sup>2</sup>	0,244 Km <sup>2</sup>	0,985 Km <sup>2</sup>	0,122 Km <sup>2</sup>
*A.B.C. – Área Bruta de Construção			

Tabela 9. Área bruta de construção para cada tipo de intervenção no edificado, do centro de Albergaria-a-Velha (2015);

Estado de Conservação	ABC* (m <sup>2</sup> )	Km <sup>2</sup>
Com Projeto de Recuperação	12227,43	0,12
Intervenção Ligeira/Média	53929,9	0,54
Intervenção Profunda	44546,5	0,45
Parcela Recuperada	13965,9	0,14
Sem necessidade de intervenção	10395,7	0,10
<b>Total</b>	<b>135065,43</b>	<b>1,35</b>

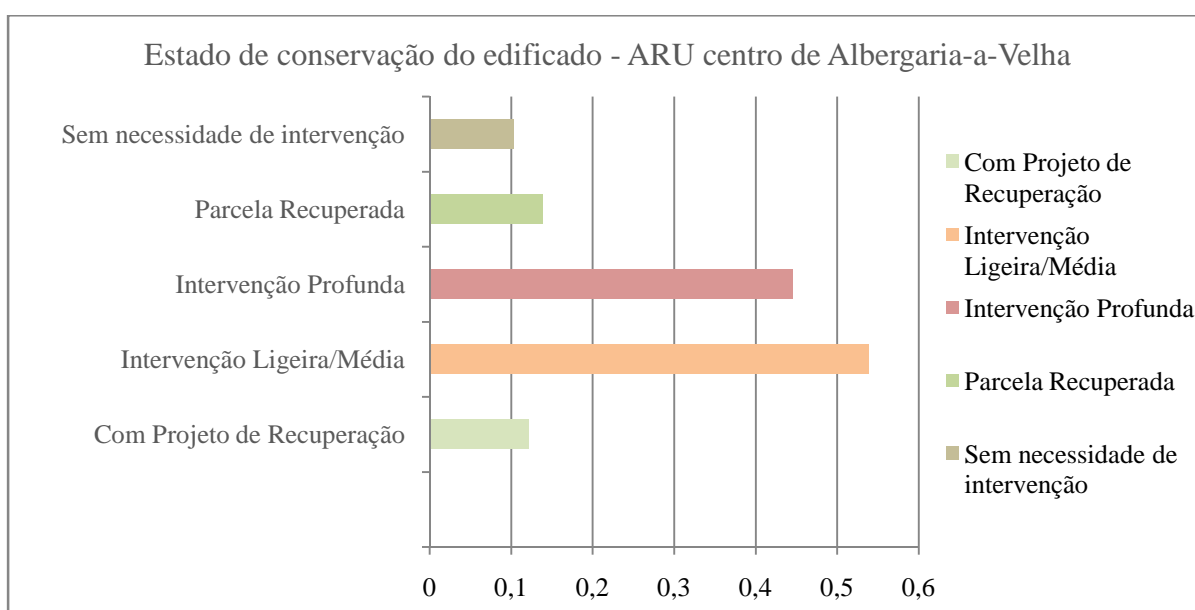


Figura 15. Estado de conservação do edificado da área central de Albergaria-a-Velha (em Km<sup>2</sup>);

Para realização do levantamento do estado de conservação, seguindo os itens acima descritos, foram realizadas fichas de caracterização dos edifícios para o centro da cidade de Albergaria-a-Velha. Para a vila de Angeja, já tinham sido realizadas umas fichas idênticas pelo Gabinete Técnico Local, quando foi realizado o Plano de Urbanização da Vila de Angeja, em 2008.

Encontram-se em anexo duas fichas modelo, de dois edifícios da área central de Albergaria-a-Velha.

### **3.3. ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DAS ARU'S DE ALBERGARIA-A-VELHA**

---

#### **3.3.1. Estratégia de Intervenção**

A evolução urbanística das nossas cidades assistiu, nas últimas décadas, a um processo de degradação progressiva dos edifícios e, simultaneamente, dos espaços públicos que integram os núcleos e as centralidades urbanas tradicionais. Tem sido por isso natural, que associado à degradação funcional dos principais espaços centrais e tradicionais, circunstância essa que contribuiu decisivamente para o afastamento e repulsa, progressivos, de população e das atividades de animação (comércio e serviços) dos centros tradicionais, tornando-os cada vez menos atrativos e menos vivificados.

Hoje, em matéria de políticas de requalificação das nossas cidades, continua a ser imprescindível promover e incentivar a implementação de processos de reabilitação urbana integrada, que promovam a recuperação física e funcional dessas estruturas edificadas e dos espaços públicos e que possibilitem a recuperação da importância dos centros e das centralidades enquanto lugares privilegiados de encontro e de sociabilidade urbana.

Esta opção e estratégia de reabilitação urbana exige, no entanto, um esforço financeiro significativo, quer das entidades públicas, intervindo nos espaços e em tudo o que é considerado público, como também dos particulares e proprietários, intervindo na recuperação e requalificação efetiva do património edificado. E só intervindo nestes dois níveis, edificado e espaço público, será possível devolver aos centros tradicionais a sua

condição e carácter de centralidade, atraindo e fixando gente e atraindo e fixando atividades que animem esses centros.

Para o efeito, desenvolveu-se durante o período de estágio curricular, um estudo exaustivo com a finalidade de realizar uma proposta de delimitação de ARU para a área central da cidade de Albergaria-a-Velha e uma ARU para a vila de Angeja, com base numa metodologia integrada de abordagem no território, estruturada nas seguintes fases: fundamentação da estratégia; definição de objetivos estratégicos e específicos; enquadramento da delimitação; definição da delimitação; caracterização e fundamentação da proposta de delimitação; apresentação de possíveis apoios e incentivos fiscais; atendimento ao público e, por fim, a realização do programa estratégico para a ORU da área central de Albergaria-a-Velha.

### **3.3.1.1. Estratégia para a ARU da área central de Albergaria-a-Velha**

A estratégia para a área de reabilitação urbana (ARU) e posterior operação de reabilitação urbana (ORU) do centro da cidade de Albergaria-a-Velha teve como principal foco o reconhecimento das várias singularidades do território e de uma perfeita coesão social, com domínio no lazer, na cultura e num novo e admirável estilo de vida.

Durante o estágio curricular as tarefas propostas incidiram-se, com maior rigor, na estratégia de intervenção para a delimitação da área central de Albergaria-a-Velha, deste modo a delimitação para a vila de Angeja não foi estudada com tanto pormenor como o centro do município.

Deste modo, a estratégia geral para o centro de Albergaria-a-Velha fundamentou-se, designadamente desta forma:

- Uma gradual ocupação da população no centro da cidade e nomeadamente no centro histórico;
- Uma elevada conservação e manutenção de todo o património histórico e arquitetónico, bem como da valiosa paisagem urbana;
- Um processo extenso e cuidado de remodelação, reestruturação e reabilitação urbana, com o objetivo de integrar o antigo, ao novo e ao dissonante, levando

futuramente a cidade a ser considerada como uma potência comercial, habitacional e cultural.

Foram definidos pontos estratégicos e de atuação:

### **I. Seis unidades de intervenção**

- Unidade 1: Rua Santo António, Rua Mártires da Liberdade, Rua do Hospital e Avenida Napoleão Luiz Ferreira Leão;
- Unidade 2: Rua Eng.º Duarte Pacheco e Rua Dr. José Henriques;
- Unidade 3: Praça Fernando Pessoa e envolvente das Ruas Prof. Egas Moniz e 25 de Abril;
- Unidade 4: envolvente da Antiga Fábrica Alba;
- Unidade 5: Alameda 5 de Outubro e Jardim da Praça Ferreira Tavares;
- Unidade 6: Rua Gonçalo Eriz e o Bairro das Lameirinhas, na Rua das Lameirinhas.

### **II. Seis princípios de atuação**

- As intervenções no espaço público e nos bens de propriedade pública são estruturadas de forma a desenvolver e reestruturar o tecido urbano. Devem estes, servir de incentivo e estímulo ao investimento privado;
- Desenvolver um “marketing urbano”, de modo a criar um clima de confiança entre os intervenientes e estimulando o investimento privado;
- Salvar os bens patrimoniais em risco de ruína, bem como o património municipal;
- Garantir um justo equilíbrio económico e financeiro;
- Promover a coesão social do tecido urbano, defendendo os valores ambientais, sustentáveis e culturais;
- Projetar, avaliar e acompanhar todo o processo da operação de reabilitação urbana sistemática para a ARU de Albergaria-a-Velha.

### **III. Seis objetivos estratégicos**

- Concluir a intervenção de reabilitação urbana da ARU do centro da área central de Albergaria-a-Velha e da vila de Angeja, tendo como base o prazo máximo, disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento urbanístico, promovendo a qualificação dos técnicos e intervenientes na reabilitação do edificado;
- Garantir o investimento público e potenciar novos e mais diversificados investimentos privados na reabilitação do edificado e na revitalização da atividade económica;
- Mobilizar a comunidade dos interessados (empresas privadas, proprietários, comerciantes) nesta operação: plano de comunicação, dirigido aos residentes e utentes da área abrangida, sobre os objetivos, ações e projetos em meta e ações pedagógicas, contínuas e exigentes, com o objetivo de apelar à sensibilização para a defesa da conservação em bom estado do edificado e do espaço público e ao aumento do empenho dos privados para a reabilitação urbana;
- Equilibrar o território, tendo como ciclo prioritário, a habitação, o comércio, cultura e mobilidade;
- Sanar o território urbano, tendo em atenção as várias unidades de intervenção projetadas e estudadas.

### **IV. Seis objetivos específicos**

- Colocar a cultura, a criatividade e o conhecimento no centro das atividades económicas – valorizar o Cineteatro Alba, a Incubadora de Empresas da cidade, o Mercado Municipal, a Biblioteca, o Palacete da Boa Vista, (...);
- Aplicar Wi-fi gratuito em espaços públicos, bem como na restauração, bares – favorecendo a “cidade em rede” – a comunicação digital trouxe novos desafios à preservação da liberdade e da individualidade;
- Enriquecer o espaço público, criando esplanadas e colocando mobiliário urbano – a vida das esplanadas revela classe dominante da cidade;

- Promover a vivência de uma cidade segura, organizada, limpa e acessível, que garanta os serviços fundamentais aos cidadãos;
- Recuperar o centro urbano, tendo em vista uma cidade funcionalmente diversificada, que reduza a utilização do automóvel e aposte na qualidade de vida de quem nela habita;
- Manter ou mesmo alargar as variadas praças e jardins, de modo a reunir nelas multidões, nos momentos em que a cidade mostra a sua vontade coletiva, por motivo de divertimento, encontro, protesto, explosão de alegria. As praças sempre foram o barómetro onde se mede a pressão social contemporânea.

## **V. Seis objetivos operacionais**

- Reabilitar integralmente o sistema infraestrutural nos primeiros quinquénios do prazo de execução da operação de reabilitação urbana (ORU);
- Consolidar as intervenções de reabilitação urbana, já iniciadas, incluindo as intervenções dentro das áreas das seis unidades de intervenção, até final do primeiro triénio;
- Concretizar o projeto de reestruturação da Praça Fernando Pessoa (unidade de intervenção n.º 3), já estabelecido, e preparar o lançamento do mesmo, tendo em consideração o programa estratégico apresentado;
- Constituir a equipa de gestão da operação de reabilitação urbana após a publicação oficial, em Diário da República, da proposta de delimitação da ARU – Área de Reabilitação Urbana da área central da cidade de Albergaria-a-Velha;
- Criar uma equipa de trabalho, não permanente, para estudar e propor aperfeiçoamentos e incentivos do regime fiscal e programas de financiamento, aplicáveis à ARU;
- Estabelecer e fortalecer o processo de auscultação da comunidade de interessados na ARU e respetivas unidades de intervenção.

### 3.3.1.2. Estratégia de intervenção para a ARU da vila de Angeja

A estratégia de intervenção para a vila de Angeja foi mais simples de fundamentar. Intervir sobre o espaço público, recuperar elementos marcantes e definir um quadro de incentivos fiscais e financeiros que motive a ação dos proprietários privados. O objetivo central da intervenção é qualificar e afirmar a centralidade da vila de Angeja. Efetivamente uma estratégia que assente na qualificação e reabilitação do “chão”, de tudo o que é de uso e de fruição pública e que originará, certamente, efeitos sobre a qualificação do edificado que o margina, seja nas instalações de uso comercial e de serviços seja mesmo, numa outra fase, das edificações afetas ao uso residencial. Esta forma de intervenção sobre o espaço público, associada a oportunidades de discussão e de envolvimento de agentes, na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e associado, ainda, aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização de alguns edifícios de referência e motivar a reabilitação da vila.

A intervenção ao nível do espaço público tem um especial poder motivador e dinamizador sobre a recuperação do edificado. Nesse sentido as áreas de intervenção no processo de reabilitação urbana incidiram essencialmente nos seguintes domínios:

- a) Recuperação da estrutura edificada proporcionando aos proprietários/particulares um quadro de incentivos que dinamize e motive ações de urbanística da estrutura edificada, tendo por objetivo o arrendamento;
- b) A intervenção sobre o espaço público que estabelece a articulação e a coerência entre todos os espaços construídos. O espaço público é o espaço privilegiado para o encontro e a sociabilidade urbana e representa um dos primeiros fatores de atração e de convite à descoberta de qualquer sítio ou lugar;
- c) A intervenção sobre o mobiliário urbano que confere ao lugar uma imagem mais qualificada e própria da condição de centro. A imagem e o tratamento do espaço público e do respetivo mobiliário urbano constituem os elementos urbanos com maior capacidade de induzir e motivar a intervenção particular/privada sobre o edificado. Trata-se do principal elemento urbano na construção de uma identidade e de uma autoestima coletiva sobre um lugar.



A definição e implementação de uma estratégia de reabilitação urbana do centro da vila de Angeja justifica-se, assim, pelas seguintes razões:

- Trata-se de um sítio com história, cultura e referencial de memória no sistema urbano municipal. A recuperação do parque edificado, e sobretudo a reabilitação da imagem do centro histórico, para além de conduzir a uma melhoria das condições socioeconómicas da população, permitirá otimizar os valores histórico-urbanísticos existentes;
- Trata-se, também, de um tecido urbano consolidado, com assumido valor de conjunto onde se destacam edifícios notáveis;
- O tecido urbano encontra-se em processo progressivo de abandono e de degradação quer ao nível do parque edificado (proprietários privados) quer ao nível dos principais espaços públicos que conferem a esse tecido urbanizado uma coerência e uma lógica global;
- Os espaços públicos não se encontram muito qualificados quer ao nível da imagem, quer dos pavimentos, e do mobiliário urbano instalado;
- As condições de circulação entre os diversos modos de mobilidade apresentam inúmeros pontos de conflito, havendo poucas zonas onde o privilégio incida nas deslocações pedonais ou cicláveis.

### **3.3.1.3. Objetivos estratégicos e específicos para as ARU's**

A delimitação da ARU da área central de Albergaria-a-Velha e da ARU da vila de Angeja apresentam de uma forma geral um conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município tenha um papel mais ativo e dinamizador, ao mesmo tempo que cria condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto). A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Com efeito, a política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos. A reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6.5% do total da atividade do setor da

construção, bastante aquém da média Europeia, situada nos 37% (conforme disposto no Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de Abril, que estabelece o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana).

Desta forma, tornou-se altamente necessário a criação de objetivos gerais e específicos para uma intervenção cuidada e adequada.

### **1. Preservar a memória do património**

- Valorizar o Património cultural, como fator atrativo à humanidade;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados com MIP, bem como edifícios notáveis de necessidade de intervenção;
- Potenciar a imagem histórica de Albergaria-a-Velha;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### **2. Coesão territorial**

- Reabilitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias, principalmente jovens, rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e a economia local;
- Desenvolver importantes ações para potencializar o turismo local;
- Desenvolver o comércio, de forma a incentivar visitantes de vários municípios, bem como os jovens que dão preferência a grandes cidades para investimento;
- Fomentar a execução de intervenções exemplares nos domínios da reabilitação e da reutilização dos imóveis com valor patrimonial.

### **3. Regeneração do espaço público**

- Qualificar o espaço público e ambiente urbano;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade do espaço público;
- Centrar o investimento municipal em ações de requalificação urbana em edifícios e espaço urbano de sua propriedade, como um foco para desencadear a reabilitação urbana da cidade;

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Adquirir espaços privados para transformação em espaços públicos, como por exemplo, estacionamentos e espaços verdes;
- Acentuar o carácter de centralidade do centro histórico;
- Qualificar a oferta comercial à população e aos visitantes;
- Reforçar o mobiliário urbano e criar uma rede de wi-fi no espaço público (praças e jardins).

#### **4. Promoção da reabilitação físico-funcional**

- Implementar soluções e estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado e a sua homogeneidade geral;
- Desenvolver novas soluções correntes, em conjunto com a solução já edificada no passado;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços reabilitados/recuperados;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado;
- Aumentar a oferta residencial através da recuperação e reocupação dos imóveis, para melhoria das condições de vida da população;
- Favorecer as condições de trânsito pedonal, restringindo o tráfego automóvel com recurso a parques de estacionamento;
- Valorização do IIP – Imóvel de Interesse Público, bem como a sua Zona de Especial Proteção (ZEP);
- Apostar na forte promoção dos principais produtos turísticos e tradicionais de Albergaria-a-Velha.

#### **5. Apoio aos privados**

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais e programas de apoio;
- Possibilitar a entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;

- Criar condições para um crescimento de população jovem no centro urbano do município.

## **6. Marketing urbano – a marca da cidade**

- Desenvolver um processo de promoção da cidade, ou seja, começar a encarar a cidade como uma marca e trabalhá-la como tal, diferenciando-o e aumentando o seu valor;
- Influenciar a economia, a política, os turistas, os investidores, as cidades vizinhas, os residentes, os meios de comunicação, a diferenciar-se num todo;
- Desenvolver a cultura, como um poder de atração que justifique a sua utilização enquanto impulsionador de processos de regeneração urbana;
- Promover a cidade utilizando a cultura, como uma mais-valia na competitividade pela visibilidade, atração de pessoas, investimentos e indicador de qualidade de vida.

### **3.3.2. DELIMITAÇÃO DAS ARU'S DA ÁREA CENTRAL DE ALBERGARIA-A-VELHA E DA VILA DE ANGEJA**

---

#### **3.3.2.1. Caraterização e fundamentação da ARU da área central de Albergaria-a-Velha**

A qualificação dos espaços e dos edifícios visa a persecução de objetivos simples que permitem aos centros e às centralidades desempenhar o seu papel de lugares de encontro e de sociabilização urbana. São, por isso, objetivos principais da implementação de uma estratégia de reabilitação urbana, já enumerada anteriormente, na qual se destacam alguns pontos cruciais, tais como:

- a. Criar condições de atração e de fixação de população no centro, invertendo a tradicional lógica de crescimento urbano que foi, progressivamente, afastando as pessoas dos centros tradicionais;

- b. Atrair e fixar atividades de animação (comércio e serviços) que animem e vivifiquem o centro, contrariando a tendência para o declínio e a perda de prestígio da condição “localização no centro”;
- c. Valorizar e rentabilizar um património construído com forte presença identitária na história e na memória da cidade;
- d. Equipar e infraestruturar espaços centrais potenciando a sua condição de lugares preferenciais para uma vivência urbana mais participativa e envolvida;
- e. Reforçar e fazer sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional, afirmando a sua história e a sua memória.

A delimitação da ARU da área central de Albergaria-a-Velha inseriu-se assim nas políticas urbanas municipais e na sua articulação com o planeamento e gestão urbanística, de forma a garantir uma qualidade urbana, ambiental e paisagística, qualificando o município e o seu património.

A ARU integra o núcleo antigo da cidade e alarga-se para o território que é reconhecido como o centro da cidade. Procura-se assim definir uma área de intervenção alargada mas representativa da condição de centro da cidade enquanto espaço e lugar de encontro, de vivência e de sociabilidade urbana. O núcleo antigo e a área mais alargada que o envolve integram um tecido urbano consolidado mas que tem vindo, progressivamente, a perder importância enquanto fator de atração e de prestígio, seja para a manutenção e instalação das funções residenciais seja para as funções comerciais e de serviços. Efetivamente, o perfil dos arruamentos, as tipologias, a idade e a linguagem arquitetónica do edificado, as dificuldades de circulação e de estacionamento e a procura de espaços novos para viver em cidade, proporcionaram um contexto de “abandono” progressivo do centro e, consequentemente, a degradação dos seus espaços e do edificado.

É neste paradigma que a ARU, delimitada durante o estágio, ganha sentido e oportunidade. Foi importante identificar e delimitar um território, e nele, os seus elementos marcantes e identificadores da imagem da cidade, estabelecer e implementar uma estratégia de requalificação que proporcione o regresso de pessoas ao centro e a animação desse mesmo centro enquanto lugar e espaço de vivência urbana.

Assim, partiu-se de uma delimitação alargada do centro tradicional e identificaram-se seis unidades de intervenção prioritárias, mencionadas anteriormente.

Estas unidades de intervenção correspondem aos principais espaços de vivência urbana e identificadores de lugares de encontro e de sociabilidade (sejam edificado, funções urbanas, valores patrimoniais ou espaços). São neles que se encontram os principais elementos marcantes da imagem e da identidade da cidade e representam lugares que encerram história e memória no dinamismo urbanístico. Todas estas seis unidades de intervenção desempenham, na área alargada, um papel de centralidade urbana e articulam-se através dos arruamentos e dos espaços públicos que as ligam e dos valores patrimoniais (singulares ou conjuntos) que se dispersam e encontram nessa área alargada.

A proposta de delimitação da ARU da área central de Albergaria-a-Velha integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado, para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, um aumento do comércio municipal, provocando uma maior percentagem de visitantes e um dinamismo que há muito é necessário e requerido.

### **3.3.2.2. Caraterização e fundamentação da ARU da vila de Angeja**

A delimitação da ARU da vila de Angeja envolve o centro histórico e integra uma envolvente imediata mais alargada. Trata-se de um tecido urbano denso, estruturado e que evidencia fortes traços identitários que marcam e assinalam a história e a memória quer de Angeja quer do próprio concelho de Albergaria-a-Velha.

A área que integra a ARU da vila de Angeja desempenha o papel de centro. O conjunto do edificado, dos valores patrimoniais, dos espaços públicos e da estrutura do tecido urbano conferem a esta centralidade um ambiente de sociabilidade único no concelho e que importa preservar e valorizar.

Tal como a generalidade deste tipo de centralidades que envolvem e integram núcleos históricos, a ARU da vila de Angeja também evidencia alguns desses problemas típicos que se refletem numa imagem urbana pouco qualificada:

- Degradação e descaraterização progressiva do edificado;

- Desvalorização e abandono dos espaços públicos;
- Desqualificação do mobiliário urbano;
- Desqualificação da imagem dos principais espaços públicos e da sua relação com a estrutura edificada;
- Tecido comercial e de serviços com pouca capacidade de animação urbana e de atração de visitantes;
- Estrutura viária estreita e pouco fluida;
- Multiplicidade de conflitos entre os diferentes modos de deslocação e dificuldades acrescidas a nível de estacionamento e de circulação automóvel.

De uma forma geral, foram considerados os seguintes constrangimentos que incidem na vila de Angeja:

- Conflitualidade entre peão, estacionamento e circulação de veículos na via pública;
- Saturação da rede viária provocada pelo reduzido perfil das vias;
- Falta de acabamento da estrutura urbana da zona das vielas;
- Precariedade urbanística e vivencial das vielas, associada a fortes problemas sociais;
- Inexistência de áreas previamente definidas para conter estacionamento na via pública;
- Degradação do parque edificado e do espaço público;
- Intervenções desqualificadas e não concluídas, quer no parque edificado quer no espaço público;
- Desadequada organização espacial do mobiliário urbano e sua degradação;
- Inexistência de mobiliário urbano em alguns espaços;
- Degradação das infraestruturas, nomeadamente sarjetas, coletores de águas residuais e alimentações elétricas;
- Integração dissonante das infraestruturas na imagem do parque edificado;
- Necessidade de dinamização e requalificação de alguns equipamentos existentes;
- Estacionamento ilegal, obstruindo e impondo a insegurança à circulação do peão;

- Imagem negativa do espaço do Adro da Igreja Matriz, associado à má formalização e descaracterização deste espaço, pelo que se encontra atualmente em terra batida, com os desníveis mal resolvidos e muros degradados;
- Relação deficiente com o espaço verde e aberto do Jardim Dr. Jaime Portugal e terreno baldio a norte da Igreja Matriz;

Todos estes problemas têm, ao longo dos anos, desqualificado a imagem do centro de Angeja e desincentivado a presença de pessoas, bem como conduzido ao abandono de grande parte do edificado. Seja de pessoas ou de atividades de animação urbana, como o comércio e os serviços.

Foram considerados todos estes aspetos para a realização da delimitação da ARU da vila de Angeja, procurando, assim, iniciar um processo de reabilitação urbana, visando a recuperação da imagem e da funcionalidade da vila e criando condições atrativas à recuperação de todos os espaços, edificados ou não, públicos e privados.

Com isto, foi aspirado, como principal objetivo, criar condições de afirmação do centro da vila de Angeja como um espaço urbano qualificado, atrativo e capaz de fixar população e garantir condições de animação centrais através de atividades comerciais e de serviços que possam tornar o espaço cada vez mais atrativo.

A globalidade destes espaços constitui uma área territorial homogénea e coerente do ponto de vista da estrutura urbanística pelo que a sua delimitação como ARU e, posteriormente, o desenvolvimento da respetiva operação de reabilitação urbana constitui uma oportunidade única de qualificação do edificado mas também dos espaços públicos e, acima de tudo, proporcionará a possibilidade de reafirmar a importância e a dignidade de uma das principais centralidades do município.

Consideraram-se, então, os seguintes critérios para a delimitação da ARU da vila de Angeja:

- A inclusão do núcleo histórico de Angeja;
- A inclusão da área imediatamente envolvente, mas que se relaciona funcionalmente com o núcleo e dele acaba por fazer parte integrante;



- A integração do Parque Urbano do Areal por se tratar de um espaço de sociabilidade, um lugar de encontro de excelência e que confere à vivência cotidiana dos residentes a prática de atividades de recreio e de lazer;
- A integração do espaço associado à Feira dos 26, na zona do Calvário, pela importância histórica na vida cotidiana dos residentes enquanto lugar de encontro e de sociabilidade urbana.

A globalidade destes espaços define um tecido urbano estruturado, coerente e com a presença de fortes valores identitários que importa requalificar e valorizar. Assim, a proposta de delimitação da ARU da vila de Angeja resulta da integração e articulação dos critérios acima referidos e com as preocupações e desafios de reabilitação urbana assumidos pelo município de Albergaria-a-Velha.

### 3.3.2.3. Delimitação das ARU's



Figura 16. Delimitação da ARU da área central de Albergaria-a-Velha;



Figura 17. Delimitação das unidades de intervenção da ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha;

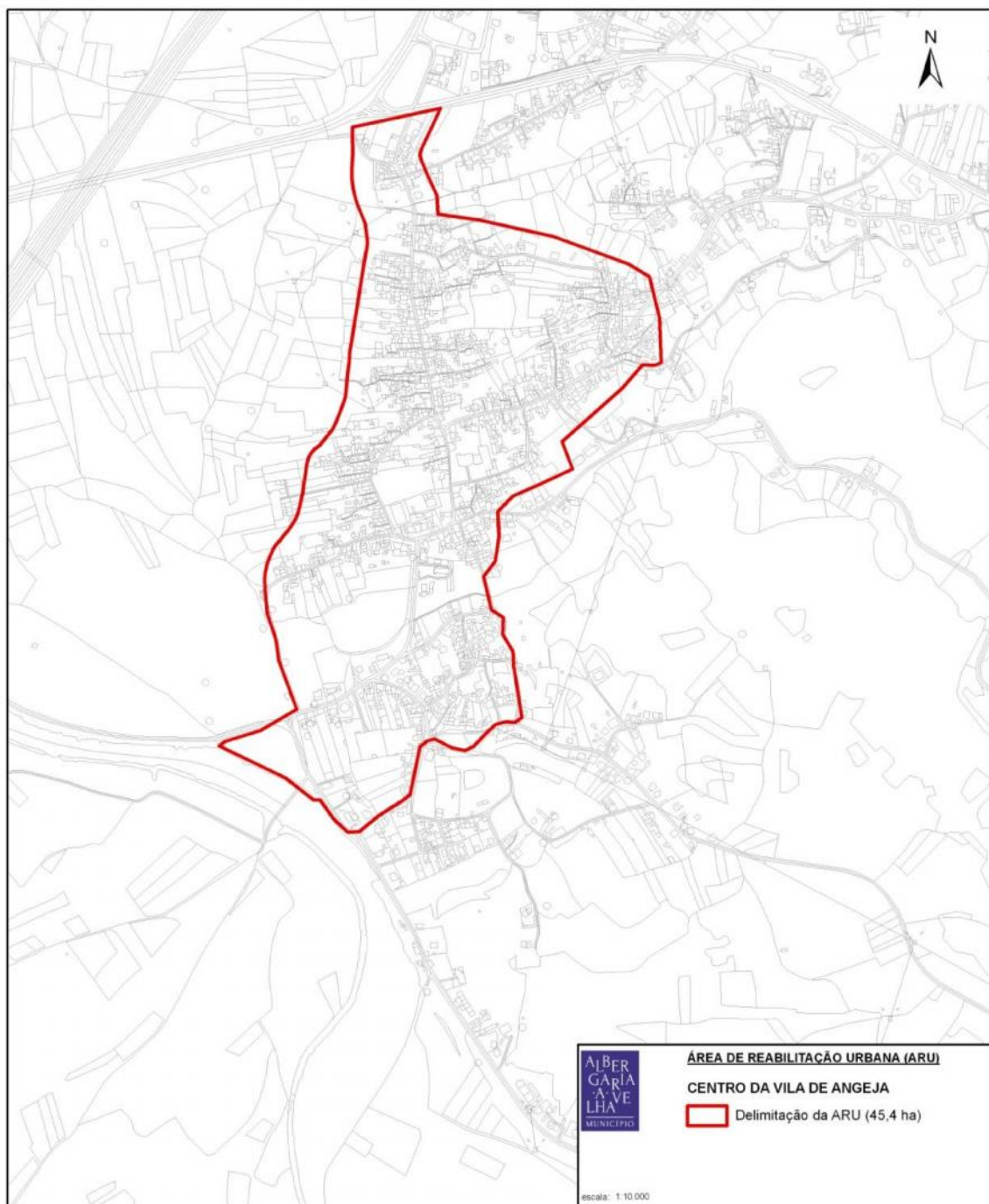


Figura 18. Delimitação da ARU da Vila de Angeja;

#### **3.3.2.4. Apoios e incentivos à Reabilitação Urbana**

De forma a promover a reabilitação urbana em Portugal, ao longo dos últimos anos têm vindo a ser criados apoios financeiros, quer a nível nacional quer a nível europeu, com o objetivo de ajudar as áreas de reabilitação urbana e incentivar o mercado privado a conservar e reabilitar o edificado.

Os programas de apoio a seguir apresentados são alguns dos regulamentos que foram analisados durante o estágio e por consequente apresentados na proposta das áreas de reabilitação urbana para o município de Albergaria-a-Velha.

##### **i. RECRIA – Regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados**

O RECRIA tem como principal objetivo financiar a execução de obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis arrendados. Igualmente com o objetivo, este regime permite impulsionar o processo da reabilitação urbana, criando melhores condições de vida nos centros urbanos, e com isto conservar o património edificado. Tem como destinatários senhorios e proprietários de fogos, cuja renda tenha sido objeto de correção nos termos da Lei n.º 46/85 de 20 de setembro, assim como os inquilinos e os municípios que se substituam aos senhorios na realização das obras em fogos com rendas suscetíveis daquela correção.

##### **ii. REHABITA – Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas**

O programa visa apoiar financeiramente os municípios na recuperação de zonas urbanas antigas, consistindo numa extensão do programa RECRIA.

Destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as ações de realojamento provisório ou definitivos daí decorrentes, no âmbito de operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos que sejam declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro.

“Quando sejam integradas no REHABITA as obras participáveis ao abrigo do RECRIA e sejam para efeitos de realojamento provisórios, elaboração de projetos ou fiscalização, têm uma percentagem de participação adicional, a fundo perdido, até ao momento de 10%, a suportar pelo IGAPHE e pelo município na proporção estabelecida pelo RECRIA.” *(conforme artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 328-B/2000, de 22 de dezembro).*

A matéria respeitante à instrução e apresentação dos pedidos de participação e financiamento, bem como à da respetiva concretização e atualização de rendas, rege-se para este efeito pelo disposto no Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados – conforme artigo 3.º do DL n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro, que altera o n.º 5 do artigo 3.º do DL 105/96, de 31 de agosto.

Os requerentes deverão iniciar as obras no prazo de 90 dias a contar da notificação do deferimento do pedido e informar o IHRU nos 15 dias subsequentes do início da conclusão das obras, no prazo aprovado pela Câmara Municipal.

O Decreto-Lei que cria o REHABITA é o DL n.º 105/96, de 31 de julho.

### **iii. JESSICA – Apoio europeu conjunto para o investimento sustentável nas zonas urbanas (Join european support for sustainable investment in city areas)**

A nível europeu, encontra-se em vigor a iniciativa JESSICA, lançado em 2006, que permite aos Estados Membros utilizar verbas para a criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano, destinados a apoiar operações sustentáveis de reabilitação urbana, inseridas no contexto de programas integrados de desenvolvimento urbano.

A iniciativa é promovida pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento, em colaboração com o Banco de Desenvolvimento do Concelho da Europa.

Os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, envolvidos na iniciativa JESSICA destinam-se a apoiar a constituição de Fundos de Desenvolvimento Urbano. São estes fundos que apoiam os projetos correntes.

Os apoios concedidos pelo FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, parcerias público/privadas) criadas para a realização de projetos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias.

#### **iv. Benefícios fiscais a nível nacional**

##### Benefícios fiscais associados aos Impostos Municipais:

- Redução de 50% de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha e na ARU da vila de Angeja, objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos (podendo ser renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF);
- Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano localizado nas ARU's em estudo, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71.º do EBF (Estatuto dos benefícios fiscais).

Estes benefícios fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, que deve definir o seu âmbito e alcance, conforme determina o n.º 19 do artigo 71.º do EBF.

##### Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos benefícios fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha e na ARU da vila de Angeja (n.º 4 do artigo 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 nas ARU's, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º 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 nas ARU's, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF);

### **3.3.2.5. Atendimento ao público**

No dia 27 de Fevereiro de 2015 estive presente em Assembleia Municipal, no salão nobre da Câmara Municipal, onde foi aprovada a delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) da vila de Angeja e da área central da cidade de Albergaria-a-Velha.

Após aprovação das mesmas, começaram a chegar à Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana várias dúvidas relativas aos possíveis benefícios fiscais. Estas dúvidas, por parte de cidadãos, proprietários e diretores de empresas foram esclarecidas através de conhecimentos adquiridos ao longo das tarefas realizadas no estágio, com algum apoio do chefe da Divisão, Arquiteto Eduardo Costa Ferreira e da Eng.<sup>a</sup> Janete Pereira.

### **3.3.3. Operação de Reabilitação Urbana do centro de Albergaria-a-Velha**

---

Durante o estágio, após aprovação das ARU's em Assembleia Municipal, foi iniciada a realização da memória descritiva e justificativa da ORU da área central de Albergaria-a-Velha, proposto pelo chefe de Divisão, onde se destacam algumas das tarefas realizadas: a definição do tipo de operação, a fundamentação do programa estratégico para as seis unidades de intervenção, uma estimativa do investimento privado na reabilitação do edificado, bem como a definição de uma programação temporal após aprovação da ORU da área central de Albergaria-a-Velha.

Primeiramente foram realizadas plantas com algumas das informações já analisadas durante a proposta de delimitação da ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha, como, o estado de conservação do edificado e do espaço público. Para além destas plantas desenhadas em ArcGis, foram estudadas e desenhadas plantas para o centro de Albergaria-a-Velha se tornar uma cidade em rede (planta da localização dos possíveis routers de wireless e áreas abrangidas), bem como uma caracterização das ligações mais importantes entre pólos estratégicos (pólo escolar, pólo cultural, pólo criativo, entre outros) e por último, mas não menos importante, a planta desenhada com a caracterização do estado de conservação das infraestruturas viárias.



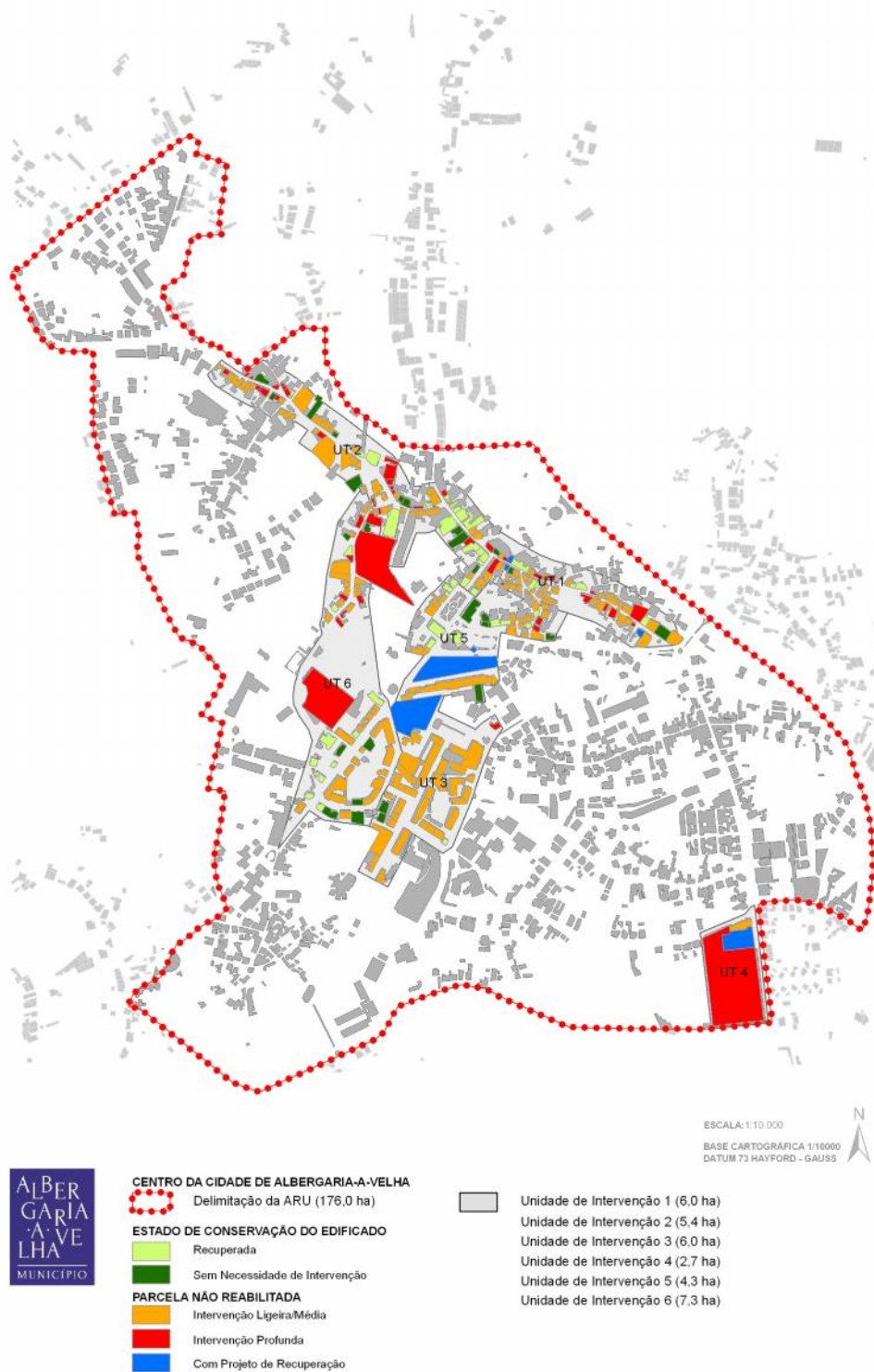
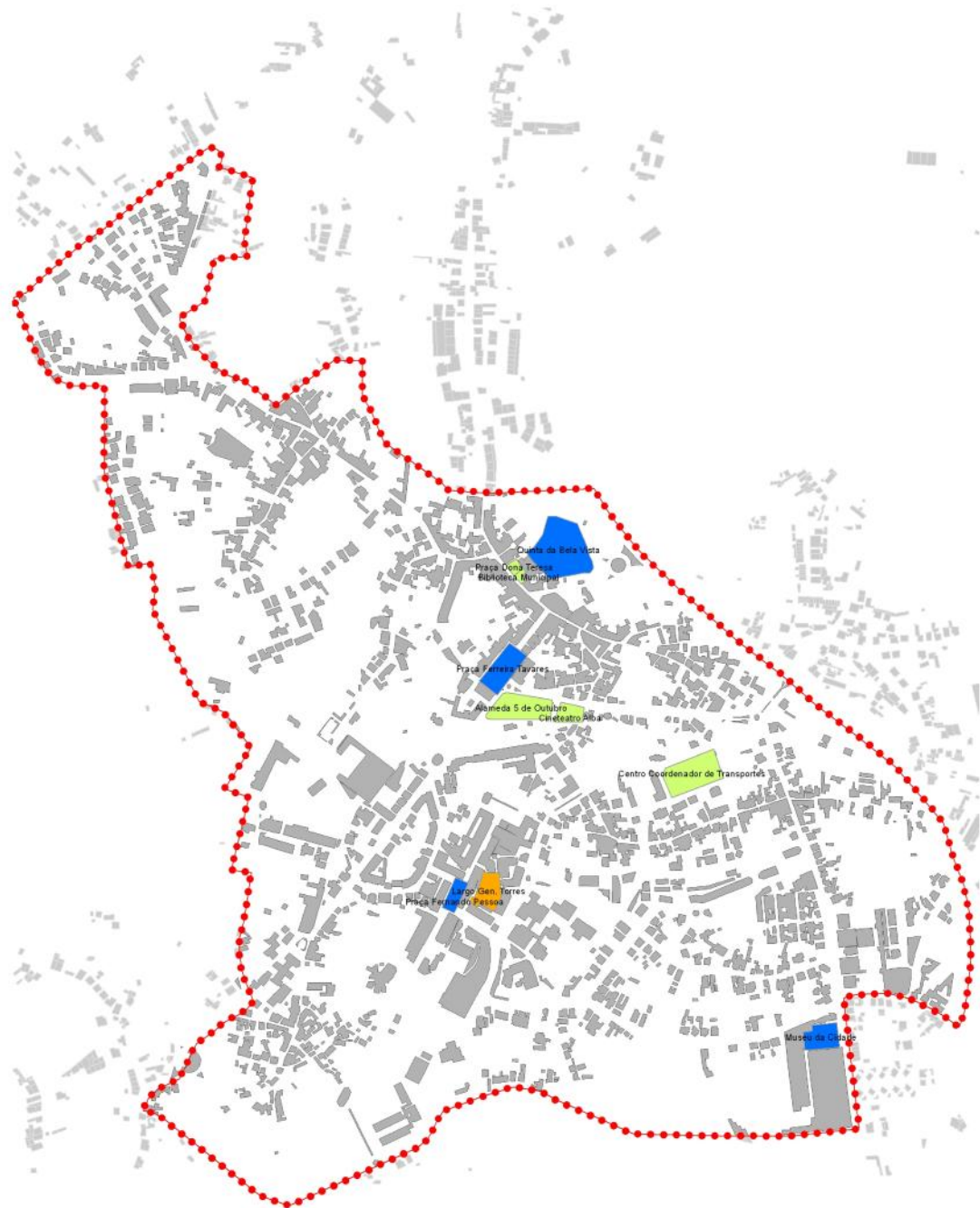


Figura 19. Estado de conservação do edificado na área central de Albergaria-a-Velha;



ESCALA: 1:10.000  
 BASE CARTOGRÁFICA 1/10000  
 DATUM 73 HAYFORD - GAUSS



**CENTRO DA CIDADE DE ALBERGARIA-A-VELHA**

- ⋯ Delimitação da ARU (176,0 ha)
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO Com Projeto de Recuperação**
- Museu da Cidade
- Praça Fernando Pessoa
- Praça Ferreira Tavares
- Quinta da Bela Vista

- Recuperada**
- Alameda 5 de Outubro/Cinetatro Alba
- Centro Coordenador de Transportes
- Praça Dona Teresa/Biblioteca Municipal
- Reabilitação Ligeira/Média**
- Largo General Torres

Figura20. Estado de conservação do espaço público da área central de Albergaria-a-Velha;



Figura 21. Estado de conservação da infraestrutura viária do centro da cidade de Albergaria-a-Velha;

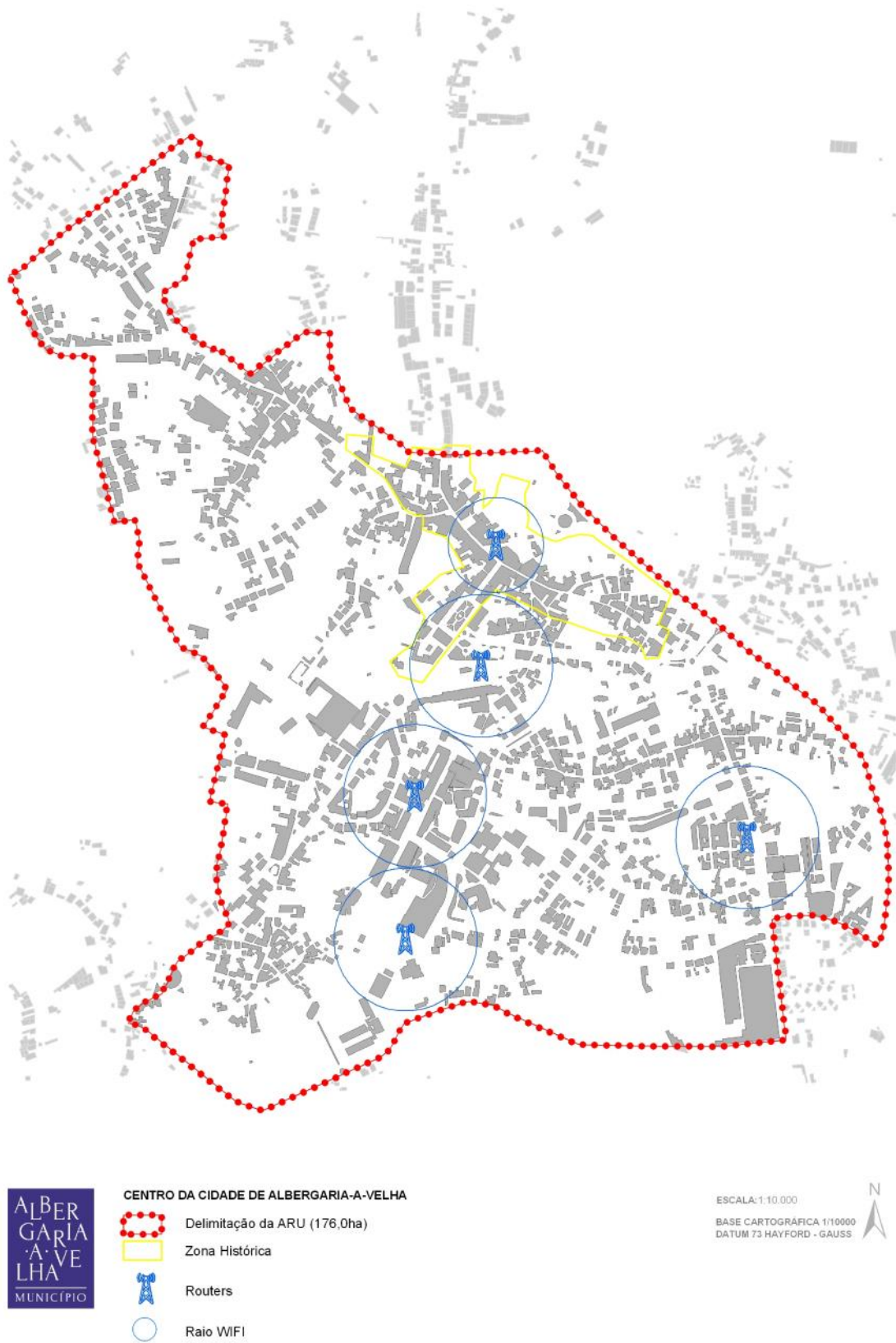


Figura 22. Representação de possíveis routers de Wi-fi na área central da cidade de Albergaria-a-Velha;

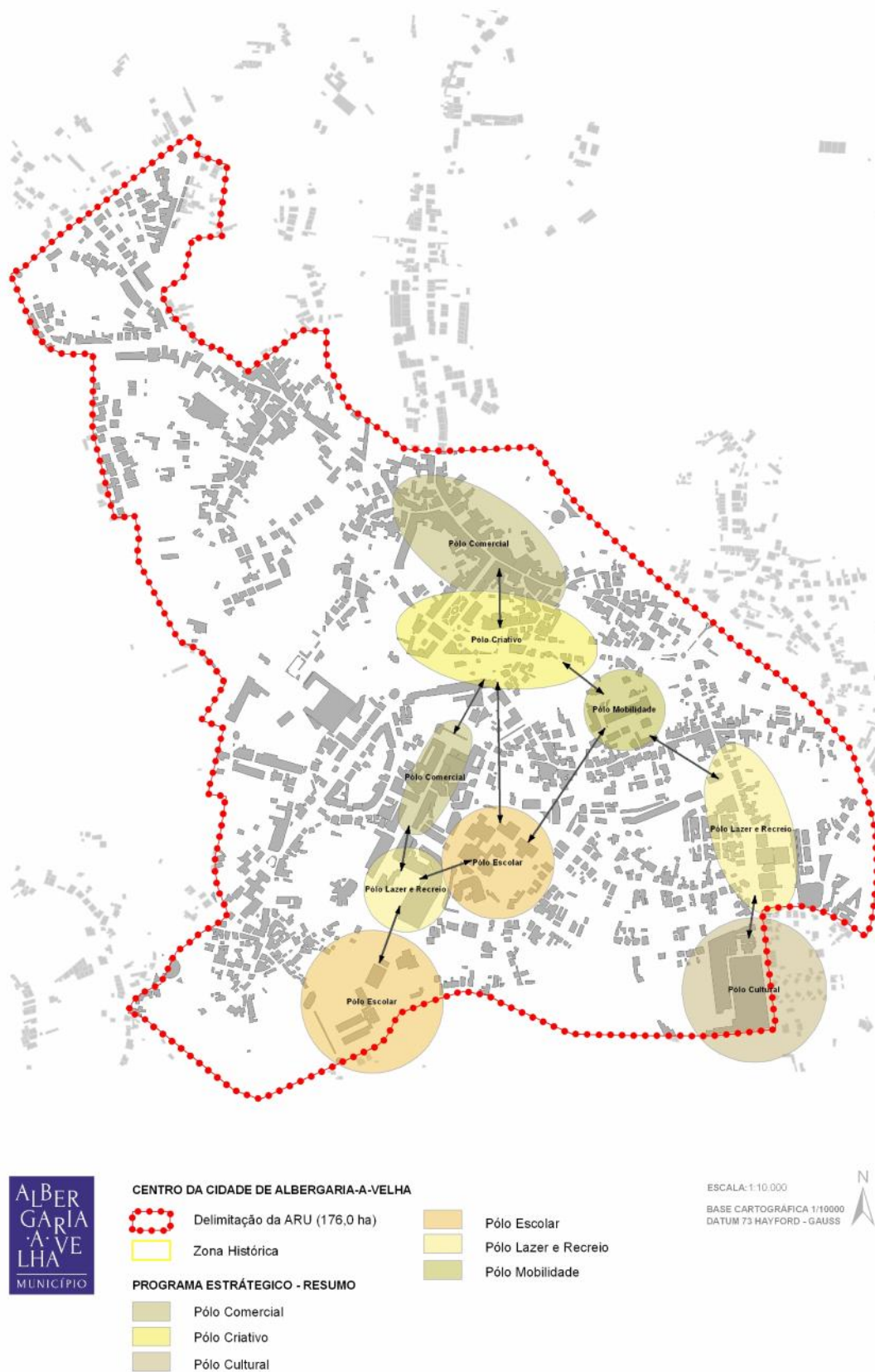


Figura 23. Resumo inaugural do programa estratégico proposto para a ORU da área central de Albergaria-a-Velha;

### **3.3.3.1. Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**

No centro da cidade de Albergaria-a-Velha, com uma dimensão territorial de 176.0 ha e com uma percentagem significativa de edifícios em mau estado de conservação ou com um grau de manutenção baixo, será necessário pensar e projetar intervenções medianas ou ligeiras, quer ao nível do edificado enunciado anteriormente, quer em pequenas e médias alterações ou reestruturações ao nível do espaço público e infraestruturas viárias.

A integração de intervenções públicas no respetivo domínio e responsabilidade, e de intervenções privadas no edificado corrente, é indispensável para atingir os objetivos e resultados programados, tais como:

- Beneficiação dos espaços coletivos e das condições de acessibilidade e transporte;
- Dinamização das atividades económicas, nomeadamente, o turismo, a cultura, o comércio local e o lazer;
- Desenvolvimento da atração residencial, melhorando as condições de vida e de habitabilidade no centro da cidade e assim, definir um centro histórico jovem e uma maior dinamização social.

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação urbana do centro da cidade de Albergaria-a-Velha, o município optou pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que se pretende uma intervenção 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, associado a programas públicos de apoio aos privados. As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana, conforme artigo 8.º e artigo 33.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

### **3.3.3.2. Programa Estratégico**

Independentemente da definição dos objetivos gerais e específicos definidos anteriormente e aplicáveis a toda a área que integra e faz parte da ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha, bem como da fundamentação da estratégia, foi possível, já em sede de

ORU, definir um programa de intervenção mais pormenorizado para as unidades de intervenção definidas e consideradas, colocando em prática os objetivos para a operação.

Para cada uma das unidades de intervenção identificaram-se alguns exemplares de elementos marcantes da imagem e da estrutura da cidade e definiram-se, de uma forma genérica, uma breve descrição sobre os espaços abrangidos, o estado atual da área e estado de conservação, bem como uma estratégia de intervenção para cada uma delas.

## UNIDADE DE INTERVENÇÃO 1

---

### Área/ Espaços abrangidos:

Foram incluídos na zona de intervenção n.º 1 os seguintes espaços: a Rua Santo António, a Avenida Napoleão Luís Ferreira Leão, a Rua do Hospital e a Rua Mártires da Liberdade.



Figura 24. Representação da Zona Especial de Proteção (ZEP), inserida na unidade de intervenção n.º 1;

### Estado de conservação:

A atividade comercial e de serviços nestes espaços foi decaindo ao longo dos anos, e portanto será imprescindível atuar nesta área. A importância do comércio e serviços nestas áreas urbanas torna-se uma forte atração para um grande fluxo pedonal às ruas em estudo, as quais se caracterizam por possuírem passeios estreitos e circulação automóvel intensa, agravada pelo estacionamento ilegal e desorganizado. Para além disso, o cidadão

confronta-se nestes espaços com a escassez de mobiliário urbano adequado, iluminação pública incipiente e falta de espaços de divertimento.

Verifica-se assim, uma desvalorização e descaracterização de construções com valor patrimonial histórico e arquitetónico na área abrangida, bem como a falta de dignidade do espaço pedonal e também o estado de profunda degradação das fachadas do edificado na envolvente, quer nos revestimentos, varandas, caixilharias, portas, cantarias.

### **Estratégia de intervenção:**

O ordenamento do espaço foi orientado de forma a disciplinar a circulação automóvel e pedonal, bem como desenvolver um dinamismo na população e atividade comercial.

Assim, promove-se:

- A reestruturação dos perfis de rua, privilegiando-se as áreas destinadas à circulação pedonal, no âmbito da dinamização social do espaço e consequente qualificação comercial dos estabelecimentos envolventes – mantendo faixa automóvel, com redução de velocidade e “sacrificando” alguns lugares de estacionamento para dar lugar a esplanadas que permitam consolidar a permanência de pessoas e a fruição do espaço;
- Criação de bolsas de estacionamento no interior dos quarteirões com ligações pedonais às ruas integradas na ARU;
- A qualificação ambiental da área, dispondo de elementos de recolha de lixos dentro do quadro geral da cidade, ao mesmo tempo que se promove a organização dos espaços verdes em função da estrutura arbórea existente;
- A valorização de elementos patrimoniais e outros que constituem referências marcantes da memória e história da cidade;
- A valorização da estrutura edificada promovendo obras de reconstrução, remodelação, recuperação e conservação;
- A valorização do espaço público com intervenções privilegiadas ao nível dos espaços de circulação pedonal (pavimentação e dotação de mobiliário urbano adequado e de qualidade);
- Incentivar os privados a dinamizar e criar espaços de lazer como, por exemplo, esplanadas que qualifiquem a imagem urbana de qualidade;



- Incentivo para a evolução comercial na área envolvente ao arruamento, de forma a criar um mercado urbano impulsionador do interesse para visitantes;



Figura 25. Rua Santo António (1900);



Figuras 26 e 27. Casa Santo António – Monumento de Interesse Público (MIP) – na Rua Santo António;



Figura 28. Biblioteca Municipal e Castelo da Boa Vista, na Rua do Hospital;

## **UNIDADE DE INTERVENÇÃO 2**

---

### **Área/ Espaços abrangidos:**

Foi incluído na zona de intervenção n.º2, a Rua Eng.º Duarte Pacheco e a Rua Dr. José Henriques, que liga o Velho Quartel dos Bombeiros ao Posto da GNR.

### **Estado de conservação:**

Esta área representa uma das principais centralidades da cidade, não apresentando atualmente um nível de qualificação urbanística consonante com o papel que desempenha na rede das centralidades da cidade.

A área integra alguns equipamentos de utilização pública, tais como a Igreja Matriz, o Centro Paroquial, o Parque Infantil, lavadouro e um dos edifícios notáveis da cidade (Casa da Quinta da Fonte).

Esta zona revela uma intensidade de tráfego não compatível com a estrutura viária existente, evidenciando inúmeros pontos de conflitos entre os diversos modos de circulação. Notam-se, problemas de infraestruturas, em passeios e estacionamento, dificultando a atratividade para o turismo e para o comércio. Notam-se, igualmente, deficiências na iluminação pública do local e de mobiliário urbano.

Verifica-se, de um modo geral, algum nível de descaraterização quer do espaço público, quer da estrutura edificada (incluindo Património e elementos Patrimoniais) que requerem uma intervenção ao nível da requalificação urbana dos vários elementos dissonantes construídos nos anos 70-80, que atualmente apresentam um efeito negativo sobre a imagem do lugar.

### **Estratégia de intervenção:**

A estratégia visa um ordenamento do espaço e a requalificação do tecido e malha urbana e incide, essencialmente, nos seguintes vetores:

- Compatibilização entre diferentes modos de circulação, prosseguindo objetivos de “acessibilidade universal”, privilegiando os tipos de pavimentos adequados e disciplinando as questões de estacionamento, favorecendo os modos de circulação ciclo/pedonal;

- Reestruturação dos principais lugares de encontro e de sociabilidade urbana (largos, praças, jardins), criando condições que promovam a animação e vivência urbana, atraindo e fixando pessoas e atividades;
- Instalação e modernização de mobiliário que favoreça a afirmação de uma imagem urbana mais qualificada e a inclusão social;
- Criação de bolsas de estacionamento no interior dos quarteirões com ligações pedonais às integradas na ARU;
- A valorização da estrutura edificada, promovendo obras de reconstrução, remodelação, recuperação e conservação.

### **UNIDADE DE INTERVENÇÃO 3**

---

#### **Área/ Espaços abrangidos:**

Foram incluídas na zona de intervenção n.º 3, a Praça Fernando Pessoa, a Rua Prof. Egas Moniz, a Rua 25 de Abril e o Largo General Torres.

#### **Estado de conservação:**

Esta unidade de intervenção insere-se no “coração” da cidade, corresponde a uma centralidade urbana onde a função residencial convive com um nível de densidade significativa de atividades comerciais, de serviços e equipamentos públicos estruturantes, tais como o centro escolar, piscinas municipais, centro de saúde, equipamentos desportivos e a incubadora de empresas da cidade.

A Praça Fernando Pessoa constitui o elemento âncora para o desenvolvimento das áreas que lhe são adjacentes, para, por contágio, espalhar a concretização de novos padrões urbanos para toda a malha urbana.

Esta área tem vindo a ser descaracterizada nas últimas décadas pela desqualificação do parque edificado (edifícios de fraca qualidade arquitetónica e construtiva), degradação das vias, deformação e mau estado de conservação dos passeios e faixas de estacionamento, iluminação pública desajustada, arvoredo descaracterizado, sem conforto para a permanência de pessoas.

A dimensão e a função urbana da Praça (e respetiva envolvente) justificam uma intervenção integrada ao nível do ordenamento e estruturação do tecido urbano.

### **Estratégia de intervenção:**

A estratégia de intervenção sobre esta unidade deve incidir preferencialmente nas seguintes preocupações:

- Desenvolver/incrementar uma imagem urbana que traduza o contexto de modernidade própria dos lugares centrais;
- Estabelecer a articulação e ligação com outras centralidades;
- Promover condições de atratividade que favoreçam a fixação de pessoas e atividades num ambiente de sociabilidade e vivência urbana qualificada;
- Criar zona de estacionamento na zona envolvente;
- A valorização da estrutura edificada, promovendo perante particulares, obras de conservação e recuperação;
- A qualificação ambiental da área;
- Valorização da zona de “galerias” na envolvente da praça, implementando um espaço e elo de ligação com esplanadas e espaços de lazer;



Figura 29. Praça Fernando Pessoa;

## **UNIDADE DE INTERVENÇÃO 4**

---

### **Área/ Espaços abrangidos:**

A **Fábrica ALBA**, situada em Albergaria-a-Velha, foi um dos ícones mais importantes desta cidade no século passado. Através desta empresa, o nome de Albergaria perpetuou-se no mundo, através do mobiliário urbano, que se pode ainda hoje ver em muitas cidades e vilas, bem como na ação humanitária, social e cultural do seu principal fundador: Augusto Martins Pereira.

A fábrica que se encontra, atualmente, em estado devoluto e em mau estado de conservação, situa-se na Rua Comendador Augusto Martins Pereira.

### **Estado de conservação:**

O edifício da antiga Fábrica Alba, parcela com cerca de 30 mil metros quadrados, dos quais 16 mil são de área coberta, tem nos últimos anos sido objeto de discussão ao nível de eventuais projetos de requalificação, sem que entretanto nenhum tenha sido concretizado.

### **Estratégia de intervenção:**

A estratégia de intervenção nesta unidade procura a reabilitação do edifício, preservando assim uma das principais memórias e um dos mais emblemáticos elementos marcantes da história e da imagem da cidade.

Para além da reabilitação física da estrutura edificada, a estratégia de intervenção incidirá também na reconversão funcional conferindo a este edifício a dignidade própria de outrora. Nesse sentido pretende-se reutilizar parte do edifício enquanto Unidade Museológica Temática.

A intervenção incidirá ainda na valorização do espaço exterior envolvente, potenciando a criação de zonas de lazer, zonas verdes e estacionamentos públicos, pelo qual trará uma continuidade positiva ao que ainda permanece da Fábrica Alba: o Bairro Alba, antes utilizado para o quadro superior da empresa e o Bairro de renda económica, com 50 vivendas (tudo situado na Rua Comendador Augusto Martins Pereira).



Figura 30. Bairro Alba;



Figura 31. Fábrica Alba;



Figura 32. Residências dos proprietários da Fábrica Alba;

## UNIDADE DE INTERVENÇÃO 5

---

### **Área/ Espaços abrangidos:**

Foram incluídos na zona de intervenção n.º 5 a envolvente da Alameda 5 de Outubro e do Jardim da Praça Ferreira Tavares.

### **Estado de conservação:**

São dois dos espaços públicos mais importantes do município. Localizam-se no centro cívico e no coração da cidade, relacionando-se diretamente com os equipamentos públicos estruturantes (Tribunal, Câmara Municipal, Cineteatro).

A sua importância funcional motivou e motiva a presença de inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços na envolvente. Tratam-se de espaços bem conservados, tendo

recentemente sido intervencionada a Alameda 5 de Outubro, ocorrendo um processo de requalificação urbana da zona.

### **Estratégia de intervenção:**

A estratégia sobre estes espaços, que se assumem como uns dos principais espaços públicos e urbanos da cidade, procura valorizar e requalificar o local, o mobiliário urbano e criar condições de animação que se revelem atrativas e motivem a frequência e fruição por parte da população.

Um elo de ligação com a unidade de intervenção 1, também seria uma opção estratégica, criando assim uma conexão dos serviços públicos com o comércio privado e restauração (na Rua Santo António e Avenida Napoleão Luiz Ferreira Leão).

Do processo de requalificação destes espaços esperam-se dinâmicas de modernização de estabelecimentos comerciais e de serviços na sua envolvente, que terão efeitos positivos nas dinâmicas urbanas do centro da cidade, bem como e, não esquecendo, a reabilitação e conservação do edificado, visto a área abrangida ter inúmeras habitações de Arte Nova com grande relevância para o concelho.



Figura 33. Alameda 5 de Outubro;



Figura 34. Praça Ferreira Tavares;



## **UNIDADE DE INTERVENÇÃO 6**

---

### **Área/ Espaços abrangido:**

Foram incluídos na zona de intervenção 6, a Rua Gonçalo Eriz e o Bairro das Lameirinhas.

### **Estado de conservação:**

A Rua Gonçalo Eriz constitui um dos principais eixos urbanos, que estabelece a ligação entre a Igreja Matriz e o núcleo antigo de Assilhó, lugar marcante de ancestralidade histórica de Albergaria-a-Velha. Atualmente apresenta grandes disfuncionalidades urbanísticas (excesso de tráfego para o perfil que evidencia, ausência de passeios, descaraterização do edificado, défice de iluminação e ausência de mobiliário urbano).

Trata-se de um eixo viário importante, uma vez que é passagem (quase obrigatória) dos transportes públicos, circunstância esta, que, associada ao reduzido perfil da via, causa inúmeros conflitos.

O Bairro das Lameirinhas constitui um Bairro social dos anos 80, localizado na Rua das Lameirinhas, na zona central da cidade, que por sua vez evidencia um estado de degradação significativo, com reflexos negativos na imagem da cidade. O carácter social do Bairro tem originado problemas sociais disfuncionais que importa atenuar ou mesmo eliminar.

A regeneração preocupada com as questões ambientais e de sustentabilidade impôs uma recente necessidade de intervenção.

### **Estratégia de intervenção:**

A estratégia incidiu, preferencialmente, nas seguintes preocupações:

- Desenvolver e incrementar uma imagem urbana que traduza o contexto de modernidade próprio dos lugares centrais;
- Resolver questões de sustentabilidade energética e ambiental;
- Promover condições de atratividade que favoreçam a fixação de pessoas e atividades num ambiente de sociabilidade e vivência urbana;

- Reestruturação da via, na Rua Gonçalo Eriz, com passeios, iluminação e sem conflitos;
- A valorização da estrutura edificada, promovendo a reabilitação e conservação das habitações;
- Reabilitação do Bairro das Lameirinhas, de forma a atenuar os problemas sociais e tornar a vivência do bairro (edifício e espaços exteriores) mais incluída e mais integrada na vivência quotidiana da cidade;

### 3.3.3.3. Programação Temporal

Tabela 10. Programação temporal dos trabalhos a realizar após aprovação da ARU e da ORU;

Programação Temporal – após aprovação da ARU e ORU (15 anos)						
Objetivos/ Medidas	0	3	6	9	12	15
Reabilitação do sistema infraestrutural						
Consolidação de intervenções já iniciadas						
Consolidação dos vários objetivos específicos nas várias unidades de intervenção						
Programa de intervenção para o Bairro das Lameirinhas e antiga Fábrica Alba						
Constituição da equipa de gestão da ARU de Albergaria-a-Velha						
Criação de um grupo de trabalho dedicado aos incentivos fiscais						
Atualização e consolidação do licenciamento urbanístico						
Monitorização/ avaliação/ fiscalização da ORU sistemática para Albergaria-a-Velha						

### 3.3.3.4. Estimativa do Investimento Privado na Reabilitação do Edifício

De forma a se conseguir compreender melhor o investimento e o esforço que o privado necessita de ter para uma íntegra reabilitação do edificado na área central da cidade de Albergaria-a-Velha, achei por bem, e por iniciativa própria, calcular o possível investimento privado para o edificado, com o auxílio da empresa NCREP – Consultoria em

Reabilitação do Edificado e Património, Lda. – que forneceu os dados de formulação para a caracterização, bem como o padrão de preços médios por tipo de reabilitação a exigir em cada edifício.

Tabela 11. Área bruta de construção nas várias unidades de intervenção;

ARU	ORU	Unidade de Intervenção	A.B.C. Recuperada (m <sup>2</sup> )	A.B.C. sem necessidade de intervenção (m <sup>2</sup> )	A.B.C. a recuperar (m <sup>2</sup> )	A.B.C. com projeto de recuperação (m <sup>2</sup> )
Área Central de Albergaria-velha	Sistemática	1	53774,10	2.239,80	12.225,80	507,30
		2	2.549,20	1.904,30	12.286,10	-
		3	131,00	710,10	18.371,20	-
		4	-	-	19.644,60	2.627,60
		5	2.739,40	2.179,10	6.380,10	2.953,80
		6	2.772,30	2.637,03	29.559,20	-

Tabela 12. Investimento privado total para a reabilitação do edificado;

Unidade de Intervenção	Investimento privado em reabilitação ligeira (250-300€/m <sup>2</sup> )	Investimento privado em reabilitação média (450-500€/m <sup>2</sup> )	Investimento privado em reabilitação profunda (800-900€/m <sup>2</sup> )
1	876.755,00	4.292.860,00	431.205,00
2	803.385,00	4.448.232,50	-
3	62.397,50	8.618.542,50	-
4	198.055,00	10.237.200,00	-
5	95.177,50	4.269.205,00	-
6	2.857.250,00	9.105.370,00	-

Tabela 13. Investimento privado total para intervenção do tipo ligeira/média e do tipo profunda;

ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha - ORU Sistemática			
Intervenção Ligeira/média		Intervenção Profunda	
A.B.C.	Investimento (400€/m2)	A.B.C.	Investimento (850€/m2)
53.929,90	21.571.960,00	44.546,50	37.864.525,00

### 3.3.4. Licenciamentos

Para além de todas as tarefas anteriores, inseridas no âmbito do planeamento e reabilitação urbana, nomeadamente nas ARU's e ORU's para o município de Albergaria-a-Velha, também foi realizada uma tarefa paralela no contexto da gestão urbanística, ou seja, nos licenciamentos urbanísticos.

Esta tarefa incidiu-se, primordialmente, na análise de projetos de arquitetura e suas especialidades, de forma a ser emitida a licença para a construção, dando suporte à equipa técnica da Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana (DPGURU), da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha.

A apreciação dos vários projetos teve em consideração a sua conformidade com o Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha, com o PNPOT, a área de construção prioritária, as ARU's, restrições de utilidade pública, inserção urbana e paisagística das edificações, Plano de acessibilidades, bem como sobre o uso proposto do edificado.

Para além da conformidade com o anterior mencionado, a observação e apreciação dos projetos para edificados teve como base o *RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação*, aprovado pela Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (alterado pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro).

A análise dos projetos focou-se na observação, consoante legislação e IGT's: da memória descritiva e justificativa, calendarização, levantamento topográfico, planta de implantação, plantas de arquitetura (com ênfase nas cotas de soleira, áreas, plantas de cobertura, linhas de corte), cortes transversais e longitudinais, bem como do projeto de execução, em caso aplicável.





## CAPÍTULO 4. REFLEXÕES

---

A reabilitação urbana é hoje vista como essencial para devolver a atratividade, competitividade e segurança aos grandes centros urbanos e representa uma aliciante oportunidade de negócio. No entanto, em Portugal, existem ainda entraves que desencorajam a iniciativa de agentes privados, obrigando a uma constante intervenção dos municípios nestes processos. Neste contexto, foram efetuadas algumas tarefas de enquadramento teórico, recolha de informação para a realização da delimitação das áreas de reabilitação urbana do centro da cidade de Albergaria-a-Velha e da vila de Angeja e a definição de uma estratégia de intervenção para a operação de reabilitação urbana da área central de Albergaria-a-Velha, tarefas estas mencionadas no capítulo anterior.

Concisamente foi necessário entender o ordenamento da cidade, o seu estado de conservação, quer ao nível do edificado, do espaço público e das infraestruturas viárias e estudar um melhor planeamento para o centro do município. Compreender a necessidade de um melhor estilo de vida, de uma maior facilidade e conexão entre pólos (comercial, escolar, lazer, etc).

A ARU limita uma área com seis unidades de intervenção distintas, no caso de Albergaria-a-Velha (centro). Cada uma delas com diferentes riquezas ao nível do edificado, ao nível de infraestruturas e pólos. A vila de Angeja é definida apenas numa área conjunta, devido à pequena extensão do centro.

No geral, os lotes são de dimensões muito variadas e tipologias distintas. A par de edifícios de pequena dimensão, que ocupam lotes igualmente exíguos, pontua a Praça Ferreira Tavares, em frente à sede da Câmara Municipal, com alguns edifícios senhoriais com um grande jardim e serviços públicos ao seu redor, bem como espaços comerciais e de entretenimento. Existem, pois, muitos edifícios diferentes e dissolutos em todo o centro da cidade, nomeadamente na Praça Fernando Pessoa, onde se concentra uma grande atividade comercial e escolar, mas, porém, com uma grande distinção na construção (nomeadamente nas fachadas).

Os edifícios encontram-se maioritariamente num estado de conservação mediano, não sendo muito significativa a evolução recente nesta matéria. Será extramamente importante o foco nos edifícios em mau estado ou em ruína, necessitando de uma intervenção. É, numa lógica de continuidade deste processo, que se justifica a implementação de uma operação

de reabilitação urbana nas duas áreas de reabilitação urbana (não só pelo estado de conservação do edificado, mas é, sem dúvida, uma das maiores razões para tal). Foi apenas realizado uma das ORU's, devido a questões de tempo e de democracia.

As acessibilidades viárias e pedonais no centro da cidade de Albergaria-a-Velha e da Vila de Angeja são fortemente condicionadas pelas características da malha, nomeadamente pela reduzida largura (por vezes ocupadas por mau estacionamento, devido à falta dele). Estas condições marcam não só a mobilidade interna mas também as ligações ao centro primordial, a Rua Santo António e a Rua do Hospital e a outras zonas da cidade e da vila, bem como as possibilidades de estacionamento.

A rede de infraestruturas tem vindo a ser objeto de intervenções de beneficiação. Simultaneamente, à medida que se realizam obras no espaço público, as infraestruturas têm vindo a ser aperfeiçoadas. Ainda assim, existem algumas vias com necessidade de crescer e de se desenvolver de uma forma inteligente, com conexão aos pontos principais da cidade, quer no que toca a pedonal ou por transporte.

As dinâmicas de reabilitação urbana são uma variável sempre presente na evolução dos espaços urbanos. A segmentação das funções urbanas e a saída de muitas atividades que a cidade realizava, acentua a sua desurbanização, sobretudo quando os habitantes também optam por migrarem.

O esvaziamento da cidade tem por contraponto a valorização da mesma enquanto espaço de memória e a promoção de um novo paradigma que é a cidade-património do presente. A conservação e recuperação desse bem irá tornar-se objetivo estratégico para muitas cidades, não só pela sua valorização enquanto memória coletiva mas também enquanto produto comercializável no mercado do turismo dito cultural.

A referida consciência patrimonial funcionará como uma invenção cultural com a atribuição de uma segunda vida a um passado que dificilmente terá a configuração que hoje idealizamos. De facto, as estratégias de intervenção podem variar entre a recriação do centro de acordo com os parâmetros que, supostamente, julgamos conhecer, ou através de invenção de novas funções dando ao centro histórico a oportunidade de criar uma cidade viva. Neste contexto, quando se fala em reabilitação urbana deverá remeter-se para à preservação do património edificado e a sua valorização enquanto imagem.



Mas, a reabilitação é muito mais do que valorizar e manter o património edificado. Assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico que contempla a coesão social, cultural, a sustentabilidade, a viabilidade económica e financeira. Planeamento este que começou a ser realizado logo na recolha de informação e posteriormente no estudo de uma estratégia para melhorar a área central da cidade de Albergaria-a-Velha e da vila de Angeja.

Após este estudo e análise para justificar e implementar duas áreas de reabilitação no município e uma operação de reabilitação urbana, veio demonstrar o quanto está por fazer, por alcançar. A realidade urbana demonstra que algumas experiências portuguesas com resultados positivos apenas excepcionam o quadro geral de dramatismo que caracteriza os centros das cidades, na sua maioria.

O local e a equipa onde foi realizado o estágio curricular, designadamente a Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana pode ser entendida como um instrumento fundamental de gestão coletiva do território, potenciador de projetos e iniciativas privadas, e com capacidade para utilizar programas urbanos de cariz social, económico e cultural. Mas, o excesso de procedimentos burocráticos, elevada dependência de políticas e apoios públicos, para além da sobreposição de competências com as autarquias e outras entidades públicas, faz com que não estejam ainda alcançadas as condições para que estas estruturas (ou departamentos) assumam todas as atribuições que foram pensadas delegar.

A relação destas divisões com os privados estará na base do sucesso dos vários objetivos para a reabilitação urbana. A compreensão das expectativas próprias dos privados enquanto investidores e a credibilidade que estas estruturas de gestão souberem dar ao mercado são determinantes para o sucesso das operações de reabilitação urbana. Nesse sentido, é necessário reestruturar novas dinâmicas que potenciem novos mecanismos de financiamento e novas práticas chamativas, para potenciar investimentos na área da reabilitação e do património.

As empresas, quer públicas quer privadas, não podem, nem devem, esperar resolver os seus problemas através dos incentivos dirigidos a alguns segmentos do mercado, como a regeneração urbana e eficiência energética.

Não se deve ignorar ou desprezar os incentivos e apoios, mas não devem deixar que os mesmos toldem o discernimento do que realmente importa para o sucesso nos mercados. Deveremos nos focar, sobretudo, nos clientes, nas pessoas – no papel individual do cidadão, na organização e nas suas competências.

Saber gerir estas dinâmicas será saber gerir os objetivos, as prioridades e as próprias operações de reabilitação urbana do município.

O planeamento urbano encontra-se na atualidade num impasse: não consegue encontrar uma resposta para os grandes problemas levantados pelo crescimento disperso das cidades, limita-se na grande maioria dos casos a minimizar questões latentes sem uma esperada visão de futuro e baseia a sua atuação em premissas desenquadradas dos verdadeiros problemas. É portanto necessária uma abordagem à cidade segundo uma nova cultura urbana, uma cultura que ultrapasse o entendimento da cidade enquanto teoria e enquanto modelo geral. É necessário pensar na cidade no seu conjunto, nas necessidades dos seus habitantes, e no futuro dos que aí vêm: pensar nas pessoas e não nas políticas e seus negócios.

Relativamente à teoria estudada sobre o planeamento urbano, o ordenamento do território e a reabilitação, e perante a realidade defrontada no período de estágio, será importante refletir e enumerar pontos menos positivos nestes processos:

- i. A falta de contacto direto com o cidadão, os proprietários e gerentes das mais variadas empresas sediadas na cidade de Albergaria-a-Velha;
- ii. A escassa ligação entre departamentos no interior da Câmara Municipal (do departamento financeiro, de engenharia, de planeamento, de fiscalização);
- iii. Poucos estudos, no que diz respeito à reabilitação urbana dentro da Câmara Municipal;
- iv. Falta de independência nas decisões, o que afeta a rapidez e eficácia nos processos.

Ao qual, e em jeito de reflexão final, são apresentadas possíveis soluções para esses pontos negativos apreciáveis durante o estágio curricular, nomeadamente:

- i. Apresentação pública dos projetos em estudo e em vigor – proposta de ARU e plano estratégico para a ORU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha, bem como para a vila de Angeja;
- ii. Reuniões mensais com os vários departamentos envolvidos – departamento financeiro, de planeamento urbano e gestão urbanística, de fiscalização, de engenharia – dar importância na ligação, visto estarem todos condicionados nos processos de reabilitação urbana e com a junção dos vários será efetuado um plano muito mais pensado e estruturado;
- iii. Efetuar um estudo prévio para as possíveis perdas/gastos na Câmara com os benefícios fiscais para a reabilitação urbana, bem como um estudo ao possível investimento privado e público – posteriormente uma apresentação do projeto à sociedade (proprietários, empresários, senhorios, entre outros);
- iv. Informar as Finanças Municipais nas alterações perante entrada em vigor da ARU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha e da vila de Angeja – vários cidadãos irão querer ter informações e respostas rápidas sobre a mesma;
- v. Formação intensiva a uma equipa da Câmara Municipal, no que diz respeito às ARU's e ORU's de Albergaria-a-Velha – com o objetivo de ter um contacto direto com o público, esclarecimento de dúvidas, incentivar a sociedade a reabilitar e a elevar o seu estilo de vida.

Apesar de terem sido apresentadas algumas lacunas na reabilitação urbana, vivenciadas durante os trabalhos do estágio, foi possível desenvolver e despertar grandes competências pessoais e profissionais. Foi possível aprofundar conhecimentos sobre a temática da reabilitação e planeamento urbano no âmbito prático, desenvolveram-se competências de trabalho dentro de uma equipa multidisciplinar, como a gestão de tempo, organização, liderança, aplicabilidade de conhecimentos teóricos, proatividade e dinamismo. Talvez uma das grandes competências reveladas e trabalhadas durante o estágio, tenha sido, sem dúvida, a comunicação empresarial e institucional, bem como uma forte iniciativa de trabalho e resolução de problemas.

## 5. CONCLUSÕES

---

O setor da construção civil em Portugal encontra-se numa fase de plena transformação.

Cada vez mais se tem vindo a verificar um aumento da degradação dos edifícios mais antigos devido à falta de manutenção dos proprietários e ao abandono dos centros urbanos por parte da população, para a periferia das cidades.

Com o objetivo de inverter esta situação foi criada regulamentação para os municípios incentivarem a reabilitação do centro das cidades, zonas mais antigas e em geral, com edifícios em maior estado de degradação. Os regulamentos levaram à criação de várias Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e suas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), enquadradas no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, lei esta que tem como objetivo agilizar e impulsionar a reabilitação urbana.

Foi nesta perspetiva que se desenvolveram as várias tarefas durante o estágio curricular, proposto pelo Presidente da Câmara Municipal e pelo chefe de Divisão, em que consistiram inicialmente num estudo de toda a legislação referente à reabilitação urbana e planeamento urbano para a cidade de Albergaria-a-Velha, um estudo dos diferentes IGT's envolvidos no município, a caracterização e diagnóstico do edificado, do espaço público e das infraestruturas. Estes estudos e análises tiveram como objetivo o desenvolvimento das ARU's e ORU's da área central da cidade de Albergaria-a-Velha e da vila de Angeja.

Estes projetos, para além de terem como objetivo principal - fundamentar e desenvolver um espaço público mais humanista, acessível a todos e um centro criador de laços e relações interpessoais, tinham também como objetivo, integrá-los nos fundos europeus do Europa2020 (Portugal2020), um projeto europeu onde a estratégia foca-se num crescimento inteligente, sustentável e inclusivo.

As propostas de ARU's para a área central da cidade de Albergaria-a-Velha e para a vila de Angeja foram aprovadas em Assembleia Municipal e publicadas em Diário da República, ou seja, os objetivos quanto às tarefas relacionadas com as duas ARU's desenvolvidas foram cumpridos, pelo que podem contribuir para um maior desenvolvimento e dinamismo

na cidade, criação de um centro mais vivo e jovem, bem como despertar interesse por parte de privados para a reabilitação do edificado e servir de base para a criação de alternativas economicamente viáveis.

Todas as tarefas desenvolvidas ao longo do estágio tiveram grande importância na aprendizagem teórica e prática dos conceitos de reabilitação urbana, planeamento urbano e gestão urbanística. Foram dilatadas competências extremamente importantes para o futuro profissional de qualquer jovem, como a autonomia de trabalho, o contacto direto com pessoas de referência no mercado de trabalho e com grande experiência no mesmo.

Para além das grandes competências acrescidas, foi sentido durante o estágio um grande dinamismo nas várias tarefas, uma grande vontade de concretizar todos os objetivos propostos, mas devido, por vezes, ao adiamento de decisões, falta de respostas, pouco trabalho de campo e poucas reuniões/discussões do tema e nas várias fases de trabalho, não foi possível realizar todo o trabalho em vista, como por exemplo, a Operação de Reabilitação Urbana para a vila de Angeja e a finalização da ORU da área central da cidade de Albergaria-a-Velha.

Existem ainda alguns problemas no âmbito da reabilitação urbana e planeamento. Para atrair novos habitantes para os centros das cidades é necessário criar condições que os levem a fixar, quer sejam famílias numerosas quer sejam casais em início de carreira com necessidades e interesses diferentes. É necessário criar espaços com acesso a estacionamento automóvel, zonas pedonais com grandes áreas, escolas com infraestruturas adequadas à regulamentação em vigor, espaços de lazer e desportivos ao ar livre, fazendo aproveitamento do nosso clima mediterrânico. Uma solução que parece ser interessante é aproveitar, quando possível, o espaço no interior dos quarteirões como sendo um espaço público, em que a população em geral poderia usufruir deste, bem como inovar a estratégia comercial e de serviços.

Como reflexão final, sugere-se, mais discussões acerca da Reabilitação Urbana, através de conferências, jornadas, entre outros, abordando temáticas relativas a esta, como a segurança em obras de reabilitação, criação de apoios financeiros, soluções sustentáveis em reabilitação, através das Universidades, SRU's e Câmaras Municipais.

O objetivo foi (durante o estágio) e será, de levar a mensagem da importância e benefícios da reabilitação urbana para a cidade e, principalmente, para os cidadãos. Benefícios ambientais, sociais, económicos, sustentáveis e de um desenvolvimento jovem no modo de vida de cada um.

Por fim e em jeito de conclusão, sugere-se, afincadamente, a realização de um (ou mais) estágio curricular durante o percurso académico, visto trazer não só competências técnicas não adquiridas durante o curso universitário, mas também competências pessoais extramamente valiosas para o futuro profissional.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

AECOPS. (2009). O Mercado da Reabilitação - Enquadramento, Relevância e Perspectivas. AECOPS - Associação de Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços.

AEP. (2007). Setor da Construção – Relatório de Conjuntura. AEP - Associação Empresarial de Portugal.

ALP - Associação Lisbonense de Proprietário. (2011). Retrato da Habitação em Portugal: Caraterísticas e Recomendações. Lisboa, Portugal.

APCMC - Associação Portuguesa dos Comerciantes de Materiais de Construção. (2015). Revista materiais de construção, 173. Portugal.

CASTRO, Joaquim. CM de Albergaria-a-Velha. 2014. Grandes Opções do Plano (GOP) – dotações iniciais e atuais ano económico. Município de Albergaria-a-Velha.

CASTRO, Joaquim. 2014. Balancete das Grandes Opções do Plano – Previsões para anos seguintes. CM de Albergaria-a-Velha.

CCDRC, Coimbra 2014. Seminário, Os diferentes contextos para o Mercado da Reabilitação Urbana em Portugal. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

CIP – Confederação Empresarial Portuguesa. (Novembro de 2010). Fazer acontecer a regeneração Urbana.

COUTO, Pedro. (2007). Fundo JESSICA Portugal. Banco Europeu de Investimento.

CM Albergaria-a-Velha, (2014). Plano Diretor Municipal de Albergaria-a-Velha (PDM). Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Requalificação Urbana da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, Portugal.

FERRÃO, João. (2003). Dinâmicas territoriais e trajetórias de desenvolvimento. Portugal 1991-2001; Revista de Estudos Demográficos, pp. 34, Portugal.

FERREIRA, C.A. (2009). Construção Nova, Reabilitação de Edifícios e Construção Sustentável. Monografia apresentada à Universidade Fernando Pessoa para obtenção do grau de Licenciatura em Engenharia Civil, Faculdade de Ciências.

FUNDAÇÃO FRANCISCO MANUEL DOS SANTOS, Jan/Jun 2015. XXI TER OPINIÃO Revista. Isto é Cidade. Portugal.

GAGLIARDI, Clarissa. (2011). Um grande projeto entre o mar e as colinas: a renovação urbana da cidade italiana de Génova. São Paulo, Brasil.

GESTA, A. Guimarães. Intervenções no centro histórico. Comunicação apresentada ao Encontro Internacional de Municípios com Centro Histórico.

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Abril de (2013). Manual de apoio. Processos de delimitação e de aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana.

IHRU - Instituto da habitação e da Reabilitação Urbana. Abril de (2009). Relatório Dinâmica do Mercado.

IPDR - Instituto Financeiro para o Desenvolvimento Regional. (2014). Programas Operacionais Regionais do Continente.

JÂCOME, CARLOS., MARTINS, JOÃO. 1.<sup>a</sup> EDIÇÃO (2005). Identificação e tratamento de patologias em edifícios. Reabilitação. Série Reabilitação. Portugal.

LEFEBVRE, Henri. (2004). O Direito à Cidade. Editora Centauro – 4.<sup>a</sup> Edição.



Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional - Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades. (2008). POLIS XXI. Portugal, Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013).

Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, Portugal. Dezembro de (2006). Programa de ação. PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território. Portugal.

MOREIRA, Maria e RODRIGUES, Teresa. As Regionalidades Demográficas do Portugal Contemporâneo. Centro de Estudos da População, Economias e Sociedade (CEPESE).

OE – Ordem dos Engenheiros. Agosto (2015). II Série, Número 148, INGENIUM, A Engenharia Portuguesa em Revista.

SMART-CITIES Revista. Janeiro/Fevereiro (2015). Cidades Sustentáveis. Portugal.

TAVARES, A.F.N. 2008. Reabilitação urbana: o caso dos pequenos centros históricos. Mestre em Engenharia do Ambiente, Universidade Nova de Lisboa.

TAVARES, JOÃO. (2008). Reabilitação Urbana: As Sociedades de Reabilitação Urbana e as Novas Perspetivas na Requalificação de Centros Históricos. Faculdade de Ciências e Tecnologias, Universidade Nova de Lisboa. Lisboa.

VALE, Sandra. (Novembro 2008). Cultura e Regeneração Urbana: Usos e atividades artísticas em zonas urbanas degradadas. Instituto Superior Técnico (IST), Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa.

### **Legislação:**

Lei n.º 67-A/2007 de 31 de dezembro, Orçamento do Estado para 2008.

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.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 1.ª alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU).

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril (Regime Excecional de Reabilitação Urbana).

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto. Revisão do regime jurídico do arrendamento urbano.

### **Ciberlogia:**

[www.adurbem.pt](http://www.adurbem.pt)

[www.aeportugal.pt/](http://www.aeportugal.pt/)

[www.arrendamento.gov.pt](http://www.arrendamento.gov.pt)

[www.aiccopn.pt](http://www.aiccopn.pt)

[www.cm-albergaria.pt](http://www.cm-albergaria.pt)

[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/funds/2007/jjj/jessica\\_en.htm](http://ec.europa.eu/regional_policy/funds/2007/jjj/jessica_en.htm)

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/>

[www.icn.pt](http://www.icn.pt)

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

[www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)





Anexo 1. Fichas de avaliação do estado de conservação de dois edifícios do centro da cidade de Albergaria-a-Velha;

**Ficha de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios**

<b>Rua</b>	Rua Santo António				
Unidade de Intervenção	1				
<b>Designação do Edifício</b>	Casa nº1				
Tipologia da Construção	Início do século XX				
Nº de pisos	3				
<b>Utilização do Edifício</b>	Privado				
Valor Patrimonial	Património da Freguesia				
<b>Edifício nº1</b>	<b>Anomalias</b>				
	Muito Ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves
Geral		x			
Estrutura		x			
Cobertura		x			
Paredes Exteriores		x			
Caixilharias		x			
Acessibilidade			x		
Climatização			x		
<b>Observações</b>	Estacionamento ilegal na Rua				
<b>Caraterização</b>	Pouca acessibilidade ao edifício				
	Curtos passeios				
	Pouco uso pedonal na zona				
	Poucos equipamentos públicos na envolvente				



Ficha de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios

Rua	Rua Santo António				
Unidade de Intervenção	1				
Designação do Edifício	Edifício nº7				
Tipologia da Construção					
Nº de pisos	2				
Utilização do Edifício	Privado				
Valor Patrimonial					
Edifício nº7	Anomalias				
	Muito Ligeiras	Ligeiras	Médias	Graves	Muito Graves
Geral				X	
Estrutura				X	
Cobertura				X	
Paredes Exteriores				X	
Caixilharias				X	
Acessibilidade					X
Climatização				X	
Observações	<p>Péssima Acessibilidade</p> <p>Estacionamento ilegal, obstruindo os passeios e o uso pedonal</p> <p>Mau estado de conservação da fachada</p> <p>Fachada com fissuras, humidades, pintura desgastada</p>				



