

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA**



**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA .....	5
2.1 NO ÂMBITO DA LEI DE BASES GERAL DA POLITICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO (LBGPPSOTU) .....	5
2.2 NO REGIME JURÍDICO DE REABILITAÇÃO URBANA (RJRU).....	6
2.3 NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DE OUTROS PROGRAMAS EM VIGOR .....	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) .....	10
4. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	14
5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS .....	19
6. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS E FISCAIS .....	21
6.1 BENEFÍCIOS FISCAIS: Impostos Municipais sobre Imóveis e suas Transações .....	21
6.2 INCENTIVOS FINANCEIROS: Taxas e Licenças Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis ...	22
<b>ANEXOS</b> .....	<b>23</b>

I. Aviso n.º 19932/2010 de 08 de Outubro

II. Extrato do PUCE

III. Planta da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

IV. Planta de Caracterização da Área de Reabilitação Urbana



## 1. INTRODUÇÃO

“A reabilitação urbana apresenta-se como um domínio complexo na medida em que suscita questões que encontram resposta no âmbito de outras e distintas políticas públicas com as quais mantém especiais pontos de contacto, desde a política urbanística, passando pela política habitacional, pela política de proteção e salvaguarda do património cultural, pela política ambiental, pelas políticas de cariz social ou de coesão económico-social e terminando nas políticas de transporte e de mobilidade, apenas para nomear as mais importantes.”

Fernanda Paula Oliveira,

In, *Novas Tendências do Direito do Urbanismo*, Coimbra, Almedina -2012, pp. 79 e 80

É, com efeito, no seio das mais recentes tendências destas políticas que a reabilitação urbana ganha particular relevo, na medida em que se identifica com um novo paradigma de urbanismo, que Oliveira, F. Paula, In *Novas Tendências do Direito do Urbanismo*, Coimbra, Almedina, 2012, pp 81, qualifica de um urbanismo de **contenção dos perímetros** (onde as necessidades urbanísticas são satisfeitas, por um lado, com a mobilização dos solos expectantes dentro dos perímetros urbanos – *urbanismo de contenção* -, e por outro lado, com a utilização (após reabilitação) do edificado existente, precedida da requalificação dos espaços públicos que o serve – um urbanismo de *reabilitação urbana*).

Reforçada com a publicação da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU), a reabilitação e a regeneração urbana assumem-se, pois, como um instrumento fundamental e indispensável para inverter o paradigma de urbanismo que orientou a ocupação do território nas últimas três décadas (*urbanismo de expansão* – caracterizado por um alargamento exagerado dos perímetros e uma conseqüente necessidade de expansão irracional das infraestruturas para os servir), e que afastou as pessoas do interior da “cidade”.

Neste quadro de desertificação da Cidade, motor de degradação e descaracterização, a Câmara Municipal de Estarreja tomou consciência que as ações de reabilitação/regeneração urbana da cidade devem constituir prioridade da política de desenvolvimento local. Neste sentido, tem vindo já, a despender esforços para melhorar a imagem da Cidade, nomeadamente ao nível do seu espaço público, da modernização das infraestruturas e dos equipamentos urbanos, de que são exemplos estruturantes, o Parque Verde Urbano, a recente requalificação da Praça Francisco Barbosa, a regeneração urbanística do Quarteirão Norte da Praça Francisco Barbosa, entre outros.



Porque importa também, envolver os particulares/proprietários na reabilitação do edificado e porque **a aposta na reabilitação urbana e revitalização do tecido urbano existente continua a ser um dos grandes eixos estratégicos da política de desenvolvimento municipal** (Grandes Opções do Plano e Orçamento - GOP/2015, pp. 15), a Edilidade assumiu como premente a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), para a Cidade de Estarreja, que permita contribuir para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, para a implementação de novas dinâmicas sociais promotoras do emprego e de novas atividades económicas, e ainda, para a instalação de equipamentos sociais-culturais e para a revitalização económica e do tecido urbano.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) consagrado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que permitem flexibilizar e simplificar os procedimentos de criação de ARU's. A operacionalização das ações de reabilitação urbana *“passa pela capacidade em preparar a delimitação das áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.”* (In, Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de áreas de reabilitação urbana e de operações de reabilitação urbana - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Abril/2013, pp 3).

Com efeito, o n.º 3 do artigo 7.º do RJRU estabelece que *“A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas”*, sendo que, a cada ARU corresponderá uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), enquadrada pelo respetivo programa de intervenção. [destaque nosso]

Ora, é na prossecução deste mecanismo, que se propõe dar início ao procedimento com vista á **delimitação de uma ARU do Centro da Cidade de Estarreja** permitindo despoletar os trabalhos de levantamento e obrigando o município, desde logo, a definir os benefícios fiscais associados às obras de reabilitação do edificado.

Neste contexto, face às intervenções, entretanto já iniciadas/executadas neste sentido e à natureza das que se pretende vir a realizar, materializadas na respetiva ORU, propõe-se que:

- a) O município opte posteriormente por *“... operação de reabilitação urbana sistemática “, a qual “... consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”* [cfr. Art.º 8.º, n.º 1 e n.º 3 do RJRU];



- b) A ORU seja desencadeada através de **instrumento próprio**, a qual é, no entanto, uma prerrogativa da Assembleia Municipal mediante proposta da Câmara Municipal [cfr. Art.º 17.º, n.º 1 do RJRU];

A coordenação e gestão da ORU e da ARU do Centro da Cidade de Estarreja será assumida pelo Município de Estarreja – **Entidade Gestora** -, no exercício das suas competências e no quadro das disposições legais que lhe são conferidas pelo RJRU.

A presente Memória Descritiva e Justificativa tem, assim, como objeto, uma proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja (a que se refere o n.º 2 do Art.º 13.º do RJRU) e visa justificar os critérios subjacentes à sua delimitação, bem como, os objetivos estratégicos a prosseguir e o quadro dos benefícios/incentivos associados, quer aos impostos municipais, quer às taxas sobre operações urbanísticas.

## 2. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

### 2.1 NO ÂMBITO DA LEI DE BASES GERAL DA POLITICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO (LBGPPSOTU)

A delimitação da ARU proposta, cujo âmbito e regime foi plasmado no RJRU, encontra também, na Lei de Bases da Geral da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU), um importante elemento de referência/pilar e um suporte legalmente estruturante.

Com efeito, a LBGPPSOTU, vigente desde a publicação da Lei n.º 31/2014, no Diário da República, 1.ª série, N.º 104 de 30 de maio de 2014, elege entre os diversos “*fins*” preconizados no diploma, quer a regeneração do território através da promoção da requalificação de áreas degradadas, quer ainda, a promoção da acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva [alíneas m) e n) do n.º 2], os quais geram o necessário enquadramento à concretização de intervenções e investimentos municipais integrados de reabilitação urbana.

Neste contexto, a LBGPPSOTU para além de definir o âmbito da intervenção “reabilitação”, no seu art.º 61.º, n.º 1, prevê ainda, no n.º 3 do mesmo artigo que “**...incumbe ao Estado, às regiões autónomas e às autarquias locais promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas que dela careçam, programando ou conduzindo a realização das respetivas operações de**



**reabilitação urbana ou concedendo apoios e outros incentivos financeiros e fiscais**”, sem prejuízo, contudo, do dever que este diploma também impõe aos proprietários de “...Utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente” [cfr. alínea a) do n.º 2 do art.º 14.º] (destacado nosso)

## 2.2 NO REGIME JURÍDICO DE REABILITAÇÃO URBANA (RJRU)

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei (D.L.) n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Conforme consta do artigo 1.º deste último diploma, o objeto desta primeira alteração visou aprovar **“medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana”**.

Constituindo a **flexibilização e simplificação dos procedimentos de criação de ARU’s**, uma dessas medidas de agilização e dinamização do processo de reabilitação, a mesma é consubstanciada no diploma (Art.º 15 do RJRU), na possibilidade da aprovação da delimitação da ARU não ter, necessariamente, de ocorrer em simultâneo com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), impondo contudo neste caso, **que o Município disporá apenas de três anos para aprovar a correspondente ORU (identificando e priorizando os subespaços mais prementes de intervenção), sob pena de caducidade daquela delimitação.**

Por ARU e para efeitos de aplicação do supra referido Decreto-Lei [Art.º 2.º, alín. a) do RJRU], entende-se a **“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 em plano de pormenor de reabilitação urbana”**. Nos termos conjugados do Art.º 7.º, n.º 1, alín. a) do RJRU com o n.º 1 do Art.º 13.º do mesmo diploma legal, cabe pois, ao município, promover a reabilitação urbana em ARU’s previamente aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.



Territorialmente, as ARU's poderão ter como objeto **“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”** [cfr. Art.º 12.º, n.º 2 do RJRU].

## **2.3 NO ÂMBITO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DE OUTROS PROGRAMAS EM VIGOR**

### **2.3.1 PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ESTARREJA (PUCE)**

A área abrangida pela presente proposta de ARU enquadra-se nas disposições do Regulamento do PUCE, em vigor desde outubro de 2010, por publicação do Aviso n.º 19932/2010 no Diário da República, II série, n.º 196, de 08 de outubro de 2010.

Esta área objeto de proposta de delimitação que, pela natureza das ações de requalificação programadas merecerá uma intervenção integrada, encontra-se estrategicamente alinhada com os objetivos do PUCE estabelecidos no Artigo 1.º do seu Regulamento, nomeadamente os que prosseguem a *“Requalificação/revitalização da cidade existente e do tecido urbano e social...”*, a *“Promoção da expansão do parque urbano, redimensionando numa forma que permita assegurar um reforço claro da zona ribeirinha e enfatizar a relação da cidade com o Rio Antuã”*, *“Dotar a cidade de um melhor nível de serviços, designadamente através da criação e redimensionamento de um conjunto de equipamentos socioeconómicos, desportivos e culturais”* e ainda, a *“Promoção da Expansão do parque urbano”* [cfr. Alíneas a), c) e d) do Art.º 1.º do Regulamento do PUCE].

Em conformidade com a planta de Zonamento do PUCE (ver extrato, em anexo) a área de intervenção encontra-se inserida, de acordo com o n.º 1 do art.º 8.º do regulamento em Solo Urbano, designadamente nas Categorias Funcionais de:

- **“Espaço Residencial”** (incluindo as subcategorias de **“Núcleo Antigo a Preservar”** e os “Níveis 2, 3 e 4” do Espaço Residencial);
- **“Espaço de Uso Especial”;**
- **“Espaços Verdes”** (engobando as subcategorias de **“Parque Verde Urbano”** e de **“Verde Urbano”;**





As disposições do PUCE previstas no seu Regulamento para subcategoria de “**Núcleo Antigo a Preservar**”, traduzem fundamentalmente “*a presença de uma unidade urbana no aglomerado que já apresenta um conjunto de edifícios cujas características arquitetónicas se traduzem numa ambiência singular e que o Plano pretende ver preservada.*” [cfr. n.º 1 do Art.º 22.º do Regulamento do PUCE]. Não se encontrando estabelecidas quaisquer limitações ao nível de eventuais intervenções de regeneração/requalificação do espaço público, são impostas no entanto, condições à realização de operações urbanísticas nesta subcategoria, onde se destacam:

- “a) As unidades de edifícios existentes devem ser conservadas;*
- b) Apenas se admitem demolições totais ou parciais de edifícios quando a sua conservação não se afigure em termos técnicos e económicos e desde que devidamente comprovada;*
- c) A determinação do alinhamento e altura da fachada e da edificação a admitir em novos edifícios fica condicionada pelos alinhamentos das fachadas das estruturas edificadas contíguas e pela altura da fachada e da edificação entendida como dominante na envolvente, não sendo invocável a existência de edifícios dissonantes;*
- d) Deverá ser assegurado que na reabilitação ou construção de edifícios seja privilegiado o uso de materiais resistentes à propagação do fogo e outras medidas de segurança passiva, bem como velar pela melhoria do acesso dos meios de socorro e adequação da rede de hidrantes.”* [cfr. Alíneas a) a d) do Art.º 24.º do Regulamento do PUCE]

Relativamente às “**Áreas de Uso Especial**”, o normativo regulamentar do PUCE não refere qualquer limitação para a intervenção ao nível da reabilitação/requalificação. Apenas se encontra reconhecida, no Artigo 41.º, n.º 1, a admissibilidade de obras de alteração ou conservação.

No tocante aos “**Espaços Verdes**”, enquanto no Artigo 36.º do Regulamento do PUCE se identifica e define o âmbito da subcategoria de “Parque Verde Urbano”, já no Artigo 37.º é referida a viabilidade de “*instalação de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, assim como a instalação de mobiliário urbano de apoio às funções de recreio e lazer pretendidas, tais como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias, entre outros*”, sem embargo do cumprimento dos regimes das servidões e restrições de utilidade pública que impendam sobre esta subcategoria de espaço. As condições de ocupação encontram-se, porém, subordinadas aos parâmetros de edificabilidade previstos no n.º 3 do artigo 37 da mesma estrutura regulamentar.

Por integrarem (para além dos espaços verdes e ajardinados de uso coletivo) alguns espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente alguns largos e praças, a subcategoria de “**Verde Urbano**”, assume-se como verdadeiramente estruturante no zonamento da Cidade, não só pela sua localização e envolvente funcional (na medida em que oferecem uma maior relação de articulação com os solos afetos a funções de habitação, comércio, serviços e equipamentos), mas também, pelo suporte da estrutura urbana que se lhe





exige, enquanto zona que sustenta a estada descontraída, a fruição e o surgimento de atividades de recreio e lazer nesses mesmos espaços. O n.º 3 do Artigo 39.º do Regulamento do PUCE condiciona, no entanto, as intervenções de qualificação e valorização/reforço do carácter destes espaços à elaboração de estudo de enquadramento com o tecido urbano envolvente em que se insere, em consonância com os termos programáticos previstos no n.º 4 do mesmo artigo.

### 2.3.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ESTARREJA (PDME)

A presente proposta de delimitação de ARU encontra-se também, em pleno alinhamento com a estratégia de desenvolvimento municipal/políticas de ordenamento do território que o PDME em vigor estabelece para o desenvolvimento local, designadamente com objetivo estratégico da **“Qualificação Urbana e Social”** [alínea c) do n.º 2 do art.º 2.º do Regulamento do PDME] assumida na sua matriz estratégica.

Com efeito, a definição de uma ARU dotará o nosso “espaço-alvo”, de ferramentas mais eficazes para a prossecução dos objetivos programáticos que concorrem para a concretização do referido vetor estruturante, dos quais se destacam:

“(…)

v. *Revitalização do tecido urbano concelhio*

vi. *Requalificação do espaço público e do ambiente urbano da Cidade de Estarreja*

vii. *Promover a fixação e atração de população ativa jovem*

viii. *Qualificação da Rede de Transportes / Mobilidade / Acessibilidade*

ix. *Promoção de um desenvolvimento urbano mais compacto (...)*”.

Quaisquer destes objetivos operacionais, acolhe perfeitamente o desígnio de reabilitar e regenerar as áreas mais antigas e degradadas do centro da cidade, numa perspetiva de intervenção integrada que não visa unicamente a recuperação/reabilitação do edificado, mas também, a requalificação/modernização do espaço público, equipamentos e infraestruturas, através de um processo articulado que inclui, tanto medidas de incentivo direto e material (que culminam com a execução de obras) como metas de carácter imaterial (por gerar um melhor ambiente urbano, mais favorável ao investimento e à atividade económica).



### 2.3.3 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICA NACIONAL (2014-2020) / PORTUGAL 2020

O desiderato da “reabilitação urbana” encontra-se também, alinhado com as prioridades da Estratégia Europa 2020 e enquadrado no modelo definido pelo “Portugal 2020” e pela União Europeia através do Quadro Estratégico Comum 2014-2020. No “Portugal 2020”, o tema do desenvolvimento urbano sustentável assumiu particular relevância, tendo nesta área sido conferido especial destaque à reabilitação urbana. As linhas de orientação deste novo ciclo de programação comunitária (2014-2020) apresentam-se, pois, muito favoráveis para a reabilitação urbana.

As previsões governamentais apontam para verbas da ordem dos 2 mil milhões de euros a disponibilizar para a reabilitação e regeneração urbanas através do novo quadro comunitário de apoio, para um período de sete anos. A constituição deste mecanismo financeiro destinado à reabilitação urbana resultará da agregação de vários fundos estruturais e de investimento, que serão complementados com verbas do BEI - Banco Europeu de Investimento, da Banca Internacional, da Banca Portuguesa e ainda, do fundo JESSICA.

Integrado assim, no “Portugal 2020”, este fundo financeiro irá abranger os Programas Operacionais Temáticos (POT) e os Programas Operacionais Regionais (POR), que numa lógica de convergência com a sua base estratégica de desenvolvimento regional, mobilizarão os recursos para apoiar as prioridades de investimento nesta área da reabilitação urbana.

Nestes termos, não se será demais sublinhar, a relação intrínseca entre a delimitação de ARU e as oportunidades de financiamento neste domínio, existentes através deste novo Quadro de comunitário de apoio 2014-2020, nomeadamente por via de um novo Regulamento que está previsto [Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana] que poderá induzir a uma diminuição dos custos de reabilitação, em cerca de um terço.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja abrange cerca de 36 hectares e corresponde à área central da Cidade de Estarreja, sede de concelho do distrito de Aveiro.

O concelho de Estarreja situa-se na zona litoral da Região Centro, confrontando a norte com o concelho de Ovar, a poente com o concelho da Murtosa, a nascente com os concelhos de Oliveira de Azeméis e de Albergaria-a-Velha e a sul com o concelho de Aveiro. Integra-se na sub-região do Baixo Vouga, mais particularmente, em termos físicos, na Área Territorial da Ria de Aveiro.



A hierarquia viária do concelho é genericamente caracterizada por vias estruturantes que o atravessam longitudinalmente (eixos norte/sul), como o IP1 (Autoestrada Porto- Lisboa), a EN 109, a Linha do Norte da CP e, o IC1 (A29). As ligações locais, como a EN 224 (Beduído / Oliveira de Azeméis), a EN 109-5 (Beduído/ Veiros / Murtosa) e a EN 224-2 (Avanca / Pardilhó / Murtosa), ao longo das quais se desenvolvem os aglomerados, posicionam-se transversalmente, ligando as freguesias à EN 109 e aos concelhos vizinhos.

A Estrada Nacional 109 constitui o principal eixo estruturante do concelho, trata-se de uma via de atravessamento norte/sul, de onde partem as restantes vias nacionais e arruamentos principais, tendo ao longo dos tempos desempenhado uma função de suporte às principais atividades urbanas. Esta via assume a dupla função de suporte, tanto do tráfego local e consequentes atividades marginais, como do tráfego de passagem, particularmente intenso no que respeita a veículos pesados, o que contribui para uma sobrecarga desta via, perigosa no que se refere à circulação e atravessamento pedonal, conferindo-lhe uma imagem urbana negativa e proporcionando uma qualidade de vida deficiente, não se coadunando, assim, com as funções urbanas que lhe estão afetas.

A Vila de Estarreja foi elevada à categoria de Cidade após a publicação a 26 de janeiro de 2005 da lei da Lei nº 3/2005.





A Cidade de Estarreja constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município. O seu território é fisicamente definido a Sul pelo Rio Antuã e pela sua encosta de declive acentuado. A ponte, o Esteiro de Estarreja estabelece a sua relação com a ria.

Sendo o rio Antuã uma condicionante ao aglomerado, existe, ainda, o Esteiro de Estarreja aberto artificialmente no fim do século XIX, a partir do qual se estabelece um percurso para nascente que, ao cruzar a ligação norte/sul, determina um espaço central.



A região terminal do Rio Antuã formava, na época medieval, uma *vila rústica* com o nome de Antuã, sendo estas terras essencialmente povoadas por camponeses. Este local teria, aparentemente, origem numa ocupação inicial romana, *Villa Antoniana*, situada na margem esquerda, o que poderá estar na origem do nome do rio.

Com a entrada em funcionamento do Caminho-de-ferro, na segunda metade do séc. XIX, a vila tornou-se um importante centro de comunicações. Era através de Estarreja que a Beira Alta se ligava à Linha do Norte, utilizando a *Carreira de Diligências*, entre esta e Viseu. Este trajeto, no Verão, prolongava-se até à Bestida, onde se fazia a ligação à Torreira.

Os lugares organizam-se na trama de percursos impostos pelo território, com uma leitura estrutural divergente, no entanto linear, uma vez que a ocupação se define ao longo dos percursos, reforçando a estrutura fundiária. A estrutura de ocupação é de carácter rural, e, à medida que nos aproximamos de Estarreja, aumentam as características de urbanidade.



A ligação norte/sul, antiga EN 109, é a principal via estruturante da Cidade, tal como a EN 224, ao longo da qual se efetua a ocupação de carácter menos urbano. Com o aparecimento da linha de caminho-de-ferro, o crescimento da mancha urbana processou-se, essencialmente, na orientação nascente/poente.

Ao longo do séc. XX, a cidade expandiu-se para norte e nascente, tendo a criação de novas áreas residenciais, com melhores condições de habitabilidade, conduzido ao envelhecimento e despovoamento das zonas mais antigas, que correspondem ao núcleo urbano central.

De acordo com a informação constante do quadro abaixo, relativa aos dados do último período censitário (2011), residiam na Cidade de Estarreja 7 492 indivíduos (cuja idade média é de 40,78 anos), distribuídos por 2 723 famílias (resultando numa dimensão média das famílias de 2,76 indivíduos).

O parque edificado era constituído por cerca de 2 417 edifícios (cuja idade média é de 36,40 anos), que por sua vez contemplavam mais de 3 543 alojamentos, dos quais 14,87% foram identificados como estando vagos, encontrando-se 4,55% dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados. De salientar, ainda, a dinâmica do mercado de arrendamento na cidade, estando 19,91% dos alojamentos arrendados, contrapondo a valores mais baixos no concelho (12,04%).

A ARU do centro da Cidade de Estarreja integra uma malha urbana consolidada, constituída por tipologias arquitetónicas bastante diversificadas, desde dignos exemplos da arquitetura civil portuguesa do fim do século XIX e início do Século XX, cujo conjunto mais significativo se observa na Praça Francisco Barbosa e arruamentos envolventes, a alguns edifícios com expressão Arte Nova, ao longo da Avenida Visconde de Salreu e a Palácios de linguagem eclética, vulgarmente designados de “Casas de Brasileiro”, dos quais destacamos a atual Biblioteca Municipal. Entre as décadas de 40 e 60 do século XX surgiram vários edifícios representativos das correntes arquitetónicas da época, tais como o Mercado Municipal, o Cineteatro e o Edifício da Caixa Geral de Depósitos. No entanto, alguns edifícios relevantes para a caracterização da identidade da Cidade encontram-se em estado de degradação, tendo começado a ser introduzidos alguns elementos dissonantes, a partir do final da década de 70 do século XX.





### Dados Estatísticos da Cidade de Estarreja

Superfície da unidade territorial (km <sup>2</sup> )	9,4
População residente (N.º)	7 492
Idade média (Ano) da população residente	40,78
Índice de envelhecimento (N.º)	108,67
Taxa de atividade (%) da população residente	49,37
Taxa de analfabetismo (%)	2,88
Taxa de abandono escolar (%)	1,14
Famílias clássicas (N.º)	2 723
Indivíduos por alojamento familiar clássico de residência habitual (N.º)	2,76
Alojamentos familiares clássicos (N.º)	3 543
Proporção de alojamentos familiares clássicos arrendados ou subarrendados (%)	19,91
Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%)	14,87
Edifícios (N.º)	2 417
Densidade de edifícios (N.º/ km <sup>2</sup> )	258,2
Idade média dos edifícios (Ano)	36,40
Pisos por edifício (N.º)	1,72
Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%)	4,55
Proporção de edifícios com um alojamento (%)	88,08
Proporção de edifícios construídos nos últimos 10 anos (%)	11,42
Proporção de edifícios não exclusivamente residenciais (%)	7,16

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação por Localização geográfica (Cidade); Decenal 2011





#### 4. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A área de intervenção proposta encontra-se definida a Norte pela Avenida Visconde de Salreu, artéria urbana estruturante, a Nascente e Sul pela Rua dos Bombeiros Voluntários e Avenida 25 de Abril, articulando com o Parque do Antuã e integrando a margem sul do Rio Antuã e a Poente pela Rua Dr. José Justiniano, linha do Caminho-de-ferro e pela Rua e Largo do Esteiro de Estarreja.

Na ARU concentram-se os principais equipamentos de utilização coletiva, atividades comerciais e serviços que constituem fatores de atração da população de Estarreja. Destes destacam-se o Edifício dos Paços do Concelho, o Mercado Municipal, o Tribunal, a Biblioteca, o Cineteatro e a Estação de Caminho-de-ferro.

O espaço público apresenta-se em bom estado nas zonas adjacentes aos grandes equipamentos, dos quais se salientam a Praça Francisco Barbosa, o Largo dos Heróis da Grande Guerra e o Parque do Antuã. No entanto existem vários arruamentos, no núcleo mais antigo da cidade, que apresentam necessidades de manutenção e requalificação, como são os casos da Rua Dr. Manuel Barbosa, Rua Dr. Dionísio de Moura e Rua Dr. José Justiniano, ruas que se desenvolvem para poente da Praça Francisco Barbosa e que estabelecem ligação com a artéria urbana principal, a Av. Visconde de Salreu e com a estação de Caminho-de-Ferro. Outros casos prendem-se com troços de ruas para as quais se pretende promover maior mobilidade urbana, através da requalificação dos seus atravessamentos pedonais, como sejam a Rua dos Bombeiros Voluntários e a Av. 25 de Abril, eixo a sul da Praça Francisco Barbosa e que estabelece a ligação ao Parque Urbano da Cidade.



As principais debilidades identificadas na ARU são:

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Número crescente de edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimento dissonantes;
- Estacionamento desorganizado;





- Espaços públicos sem condições para a circulação de pessoas com mobilidade condicionada;
- Desordenamento do estacionamento nalguns arruamentos urbanos e arruamentos com perfis transversais estreitos, com passeios reduzidos ou inexistentes e estacionamento efetuado ao longo da via;
- Descaraterização de alguns espaços públicos;
- Tecido comercial debilitado, pouco diversificado e pouco atrativo.



Na área de reabilitação proposta verifica-se a existência de problemas que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Cidade. A proposta de delimitação que se apresenta, integra o núcleo tradicional, estratégico e estruturante da Cidade, classificado na Planta de Ordenamento do PDM, como espaço urbano central nível 1 e que integra a área de intervenção do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja, nas categorias funcionais do solo urbano em “Espaço Residencial” (Núcleo a preservar), Espaço de Uso Especial e “Espaços Verdes”.

A ARU proposta reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização de um melhor urbanismo, de contenção, sustentável e social, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, numa área central e emblemática do espaço urbano existente, que promova sua atratividade, pela melhoria das condições socioeconómicas e pela promoção da



mobilidade sustentável<sup>1</sup>, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.



Desde a sua adesão à *Rede Nacional de Cidades e Vilas Com Mobilidade Para Todos (REDE)* que o município de Estarreja evidencia preocupações em promover uma melhoria na mobilidade urbana, com vista a uma mobilidade mais sustentável, tendo vindo a promover Estudos e Planos de requalificação do espaço público, eliminando barreiras que de forma generalizada se espalham pela Cidade. Com efeito, analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal, é possível constatar a continuidade das preocupações e práticas nas políticas já assumidas em matéria de acessibilidade com o objetivo de promover um território para todos.

Nesta matéria, salienta-se, o diagnóstico das situações de imobilidades existentes/Plano de Intervenção (REDE), o Plano Municipal de Promoção da Acessibilidade (RAMPA - Regime de Apoio aos Municípios para a Acessibilidade) e a uma escala regional, o Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro<sup>2</sup>, com objetivos claros de promover opções de repartição modal mais sustentáveis, privilegiando-se intervenções que garantam a adequada acessibilidade em modos de deslocação suave.

Tendo por base, os princípios acima mencionados, a atualidade daqueles instrumentos, e atendendo ao conjunto das problemáticas já referidas, as quais se pretendem reverter e/ou pelo menos não adensar, a

<sup>1</sup> “Os cidadãos, vivendo em cidades, vilas ou aldeias, disponham de condições e escolhas de acessibilidade e mobilidade que lhes proporcionem deslocações seguras, confortáveis, com tempos aceitáveis e custos acessíveis. Implica, ainda, que a sua mobilidade se exerça com eficiência energética e reduzidos impactes ambientais” (Pacote da Mobilidade, coleção Brochuras técnicas temáticas- Acalmia de tráfego, Instituto da Mobilidade e dos transportes Terrestres, I.P, Março de 2011)

<sup>2</sup> “Instrumento de atuação e sensibilização que fomente a articulação entre os diferentes modos de transporte visando a implementação de um sistema integrado de mobilidade (...) com o mínimo custo de investimento e de exploração, que permita diminuir o uso do transporte individual e, simultaneamente, garanta a adequada mobilidade das populações, promova a inclusão social, a qualidade de vida urbana e a preservação do património histórico, edificado e ambiental” (PIMT-RA)



delimitação da proposta de ARU de Estarreja orienta-se, fundamentalmente, por razões de urbanidade e corresponde em termos gerais, a uma expansão para sudoeste da área de adesão do município de Estarreja à REDE, integrando alguns arruamentos do núcleo mais antigo da Cidade (Rua Dr. Manuel Barbosa, Rua Dr. Dionísio de Moura e Rua Dr. José Justiniano), e estabelecendo a ligação com o esteiro de Estarreja, espaço a poente do caminho-de-ferro.



Área de Adesão do Município de Estarreja ao Projecto Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos



Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja

Em síntese, a delimitação da ARU do centro da Cidade de Estarreja baseia-se fundamentalmente nos seguintes critérios de urbanidade:

- A inclusão de um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade), ocupados e devolutos;
- A concentração nesta área dos elementos patrimoniais mais relevantes;
- A necessidade de requalificação dos espaços públicos de modo a consolidar o tecido urbano e melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, privilegiando-se os modos suaves de deslocação;
- A indução de padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis.
- A potencialidade para a atração e fixação de novos residentes e de atividades comerciais e de serviços atrativos (necessidade de conversão de espaços obsoletos);
- A promoção acessibilidade enquanto fator de inclusão e justiça social;

A ARU do centro da Cidade de Estarreja integra um conjunto urbano que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado, e das suas tipologias funcionais, como do espaço público.





Pretende-se um processo de transformação territorial que preserve a identidade do núcleo central da cidade, uma cidade agradável, equitativa e acessível a todos, melhorando as suas condições de mobilidade e fruição, adaptadas às necessidades atuais, adequando-se estruturalmente ao desenvolvimento sustentável, assumindo a Cidade de Estarreja como um polo de atração na região.

## **5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS**

Conforme foi já evidenciado no ponto 1, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) compromete o Município à necessária congregação de um conjunto de intervenções e investimentos integrados, com vista a garantir, nessa área, a salvaguarda/recuperação do património edificado, a requalificação do espaço público, a revitalização do comércio tradicional e a implementação de novas dinâmicas sociais promotoras do emprego e de novas atividades económicas. Em suma, visando a reabilitação/regeneração urbana e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Pretende-se assim, que esta aposta de qualificação/revitalização dos espaços integrantes da ARU, seja catalisadora de uma dinâmica municipal de motivação, geradora de iniciativa e confluência de interesses conducentes a níveis de atratividade e qualidade urbana que contribuam para a permanência de residentes e instalação de atividades.

A proposta de delimitação de ARU é acompanhada por um conjunto de objetivos estratégicos e operacionais a prosseguir e que resultarão na concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a realizar pelo Município, que assumirá a sua gestão no exercício das suas competências e em conformidade com o RJRU.

Tendo como referência os grandes eixos estratégicos para o desenvolvimento de Estarreja, aprovados pelo município e consubstanciados nas Grandes Opções do Plano (GOP), nomeadamente o n.º 2 - “Reabilitação Urbana e Valorização do Território” e as áreas de ação estabelecidas em torno deste vetor, definiram-se os seguintes objetivos a alcançar com a presente intervenção:

- a) Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados e de qualificação do tecido urbano existente (degradado ou em processo de degradação);
- b) Incrementar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados;
- c) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;



- d) Promover a valorização do património edificado e cultural, nomeadamente através da preservação dos edifícios que traduzem a história do município;
- e) Garantir índices mais elevados de qualidade de vida urbana através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva;
- f) Assumir a estruturação de uma rede de espaços públicos que qualifiquem o centro da cidade e valorizem o tecido urbano.
- g) Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação clicável e pedonal e a promoção/potenciação de espaços com acessibilidade para todos;
- h) Revitalizar a atividade económica, designadamente do tecido comercial, da restauração e dos serviços e melhorar a relação entre os diferentes usos e a mobilidade;
- i) Garantir a qualidade urbana através da integração funcional e da diversidade económica e sociocultural do tecido urbano;
- j) Modernizar/qualificar a rede de infraestruturas urbanas;
- k) Desenvolver capacidades competitivas que permitam a atração de mais visitantes e a fixação de população nesta área central da cidade, consolidando uma posição de maior centralidade administrativa do concelho.
- l) Afirmar a imagem da zona central da Cidade como lugar agradável, solidário e socialmente mais democrático, fortalecendo a sua importância no sistema urbano regional.

Ao promover a delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, o Município compromete-se assim, com os objetivos de valorizar o conjunto edificado, desenvolver grandes ações de reabilitação com uma forte componente ambiental, de promover ações de valorização/qualificação do espaço público e de criar condições para a implementação de novas dinâmicas sociais geradoras de emprego e de vitalidade económica.

Na prossecução desta opção estratégica e enquanto entidade gestora, o município assumirá a coordenação e gestão das diversas ações de reabilitação urbana, fazendo uso das seguintes instrumentos de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção temporária de IMI (pelo período de 5 anos) e IMT (na 1.<sup>a</sup> transmissão do imóvel reabilitado), aquando de uma ‘ação de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.



## 6. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS E FISCAIS

A delimitação da ARU obriga à definição, de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. [cfr. Art.º 13.º, n.º 1, alínea c) do RJRU], conferindo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios ou frações, o direito de acesso aos mesmos.

A definição do quadro de apoios e incentivos pretende facilitar o dever, e assegurar obrigatoriedade, de reabilitação inerente à detenção, ou uso dos edifícios, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção, ou reposição da sua segurança e arranjo estético. **São penalizados os prédios em mau estado de conservação** (ruínas e degradados) e beneficiados os que se conservam em bom estado de conservação.

Quando respeitante a edifícios integrados numa ORU, esta obrigação implica geralmente uma disponibilidade e um esforço financeiro significativo por parte dos proprietários privados envolvidos, justificando assim, a criação de um quadro de apoios/incentivos á reabilitação do parque edificado compatível com o esforço exigido.

Os incentivos previstos para apoiar e promover a(s) ORU's podem ser de natureza **Fiscal e Financeira**. Os incentivos de índole **Fiscal** são os definidos no **Estatuto de Benefícios Fiscais – EBF** - (D.L. n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual em vigor) e dependem de deliberação da Câmara Municipal e da aprovação da Assembleia Municipal, para as ações enquadráveis na Reabilitação Urbana. Já os incentivos de índole **Financeira** correspondem á atribuição de eventuais participações pecuniárias, com montantes variáveis, em função da tipologia de reabilitação recorrendo aos programas disponíveis de apoio á recuperação de imóveis de responsabilidade da administração central ou local, ou ainda, á aplicação de regimes especiais, no âmbito das taxas e licenças municipais.

### 6.1 BENEFÍCIOS FISCAIS: Impostos Municipais sobre Imóveis e suas Transações

Neste contexto, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na presente ARU, os seguintes benefícios fiscais:



- Numa lógica de discriminação positiva em sede de IMI, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do previsto no n.º 7 do artigo 71.º do EBF;
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação, nos termos do n.º 1 do artigo 45º do EBF.
- As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do artigo 112º do CIMI.
- Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI.
- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) a taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos, nos termos da Lista I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida – do Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado.

Para efeitos da aplicação dos referidos benefícios, considera-se:

**Ações de reabilitação:** as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; (nos termos da alínea a) do n.º 22 do artigo 71º do EBF)

**Reabilitação Urbana:** o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de





uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso (nos termos do n.º 3 do artigo 45º do EBF).

## **6.2 INCENTIVOS FINANCEIROS: Taxas e Licenças Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis**

Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção do pagamento das taxas municipais de licenciamento e comunicação prévia, relativos às obras de reconstrução e alteração, bem como pela ocupação da via pública por motivo de obras e também pela emissão de alvarás de autorização de utilização e respetivas alterações.

As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.



## **ANEXOS**

