

# Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

## 2018

**Centro da Cidade de Estarreja**



*junho de 2018*

Esta página foi deixada em branco propositadamente



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – ENQUADRAMENTO GERAL DA ARU	7
1_ Enquadramento Histórico	8
2_ Enquadramento Territorial	10
3_ Enquadramento demográfico	13
4_ Enquadramento socioeconómico	17
4_ Enquadramento habitacional	23
CAPÍTULO II – CARACTERIZAÇÃO DA ARU	29
1_ Área de reabilitação urbana do Centro da Cidade de Estarreja	30
CAPÍTULO III – O PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA	43
1_ O contexto e os principais atores	44
2_ O enquadramento legal	48
CAPÍTULO IV – ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	49
1_ Estratégia de Reabilitação Urbana	50
2_ Eixos e Objetivos Estratégicos	57
3_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	76
4_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas	106
CAPÍTULO V – OPERACIONALIZAÇÃO	113
1_ Modelo de Gestão e Execução	114
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	117
3_ Programa de Investimento e financiamento	123
4_ Prazo global do programa e cronograma de ação	137
5_ Modelo de Governação	138

## Sumário e enquadramento

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade aos nossos centros tradicionais, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o centro da cidade de Estarreja debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que crescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Estarreja (PERU) pretende constituir um documento estratégico global e integrado, sob o risco de se enveredar por soluções isoladas, descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação deste território.



Figura 1 – Praça Francisco Barbosa

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em cinco fases:

- 1) Enquadramento geral da ARU;
- 2) Caracterização da ARU
- 3) O processo de Reabilitação Urbana;
- 4) Estratégia de Intervenção;
- 5) Operacionalização.

O enquadramento territorial consiste no conhecimento estratégico ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas da área de intervenção e do seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A caracterização centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de levantamento e reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir.

Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção integrada para a Área de Reabilitação do centro urbano de Estarreja, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

O processo de reabilitação urbana consiste no conhecimento dos procedimentos inerentes aos mecanismos de reabilitação urbana e o respetivo enquadramento legal.

A estratégia de intervenção assenta no conceito da afirmação do centro de Estarreja como referência local, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em eixos considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções

fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro de Estarreja ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da região. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento urbano e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social.



Figura 2 – Novo Mercado Municipal de Estarreja

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governação que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz do PERU, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se 'desenha' o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Estarreja, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar o seu centro.



## Capítulo I – Enquadramento geral da ARU

- 1\_ Enquadramento histórico
- 2\_ Enquadramento territorial
- 3\_ Enquadramento demográfico
- 4\_ Enquadramento socioeconómico
- 5\_ Enquadramento habitacional

## 1\_ Enquadramento Histórico

A história de Estarreja tem as suas origens na freguesia de Beduído, à qual pertenceu enquanto a mesma era vila e sede de concelho. 'Beduído' é topónimo onde são referidas algumas proveniências, sendo a mais conhecida a palavra árabe "Bedauí" (Beduído), que significa 'homem do campo', daqui tirando conclusões, alguns autores, quando afirmam que este local foi sempre habitado por camponeses. A freguesia de Beduído aparece referida em textos medievais, com a designação de 'Villa Antoan' (hoje Antuã), conhecendo-se a sua primeira alusão nos excertos das atas do Concílio de Lugo, do ano de 569. Antuã, não só designa a vila rústica que englobava a freguesia de Beduído e parte da de Salreu, como também o Rio que atravessa e desagua na Ria de Aveiro.

Segundo alguns historiadores, os limites da antiga 'Villa Antuã', vieram a constituir a área do seu couto e julgado, no século XI, altura em que se ia formando o "primitivo núcleo rural e gregário de Avanca". Constitui também da opinião de alguns autores que Estarreja teria herdado os foros de Antuã, que no século XIII passava de senhorio civil para o Mosteiro de Arouca - facto devidamente confirmado na Carta passada por D. Afonso III a 25 de Outubro de 1257, em Coimbra, a doar os Coutos de Antuã e Avanca ao referido Mosteiro em troca do Couto de Bouças (este, anteriormente doado ao Mosteiro por sua tia D. Mafalda, que o recebeu por testamento de seu pai, D. Sancho I). O Couto de Antuã e Avanca abrangia as freguesias de Avanca, Beduído e parte de Salreu, a que D. Manuel I deu foral a 15 de Novembro de 1519. A sede do referido couto, pelo menos no século XVI, era no 'lugar' de Estarreja.

As Invasões Francesas (1820) também aqui deixaram trágicos vestígios de roubos e violências; mas também ficaram nomes, alguns deles lendários, de coragem e audácia, ao enfrentar os invasores e vencê-los. No século XVIII, a freguesia de Beduído enquadrava-se na sub-região da Beira Baixa, bispado do Porto, comarca de Esgueira, termo da Vila de Estarreja e pertencia ainda ao Mosteiro de Arouca.

Estarreja surge em 1832, como sede de comarca, com nove freguesias. Em 1835 torna-se sede de julgado e em 1842 era concelho do Distrito de Aveiro, com 7 freguesias: Avanca, Beduído, Bunheiro, Murtosa, Pardilhó, Veiros e Salreu (esta última desanexada, em 1835, do concelho da Bemposta).



Figura 3 – Moliceiros (postal do início século XX) | Fonte: Revista Terras de Antuã, nº9

É ainda de se lembrar que no início do século XX, tal como no resto da Europa, também Portugal sofreu uma grave crise ao nível da alimentação infantil. Ciente destas dificuldades, o Professor Egas Moniz, personalidade notável natural de Estarreja, impulsionou a indústria leiteira do nosso país, criando a primeira fábrica de leite em pó, na freguesia de Avanca, no ano de 1923 - a Sociedade de Produtos Lácteos, Lda. - que viria a ser o berço da NESTLÉ em Portugal. A Fábrica de Avanca foi muito bem aceite por pediatras e dietistas que acolheram da melhor forma possível estas inovações tecnológicas. Com o apoio permanente do Professor Egas Moniz, a Sociedade de Produtos Lácteos, Lda. obteve em 1933 o exclusivo de fabricação e venda dos produtos Nestlé.



Figura 4 – Casa-Museu Dr. Egas Moniz, Avanca | Fonte: Revista Terras de Antuã, nº9

Atualmente, o município de Estarreja está dividido em 5 freguesias: Avanca (vila), Beduído e Veiros (cidade de Estarreja), Canelas e Fermelã, Pardilhó (vila) e Salreu (vila).

## 2\_ Enquadramento Territorial

O Concelho de Estarreja com uma área de aproximadamente 108 Km<sup>2</sup>, integra à escala regional em termos de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, a NUTII - Região Centro e a NUTIII da Região de Aveiro. A Região Centro, constituiu um território diversificado quer ao nível da paisagem, evidenciando a dicotomia litoral/interior, quer ao nível da distribuição da população (densidades populacionais mais elevadas no litoral e despovoamento nos territórios rurais, no interior) e da estrutura económica (estrutura multivariada, coexistindo nichos de especialização de setores tradicionais). Abrange uma área de 28.199 km<sup>2</sup> (a segunda maior ao nível das NUTS II de Portugal, superada apenas pelo Alentejo), integra 100 municípios e ocupa 31% da área do território nacional. Com 2,3 milhões de habitantes, concentra 22% da população portuguesa, tendo vindo, na última década, a perder importância em termos populacionais.

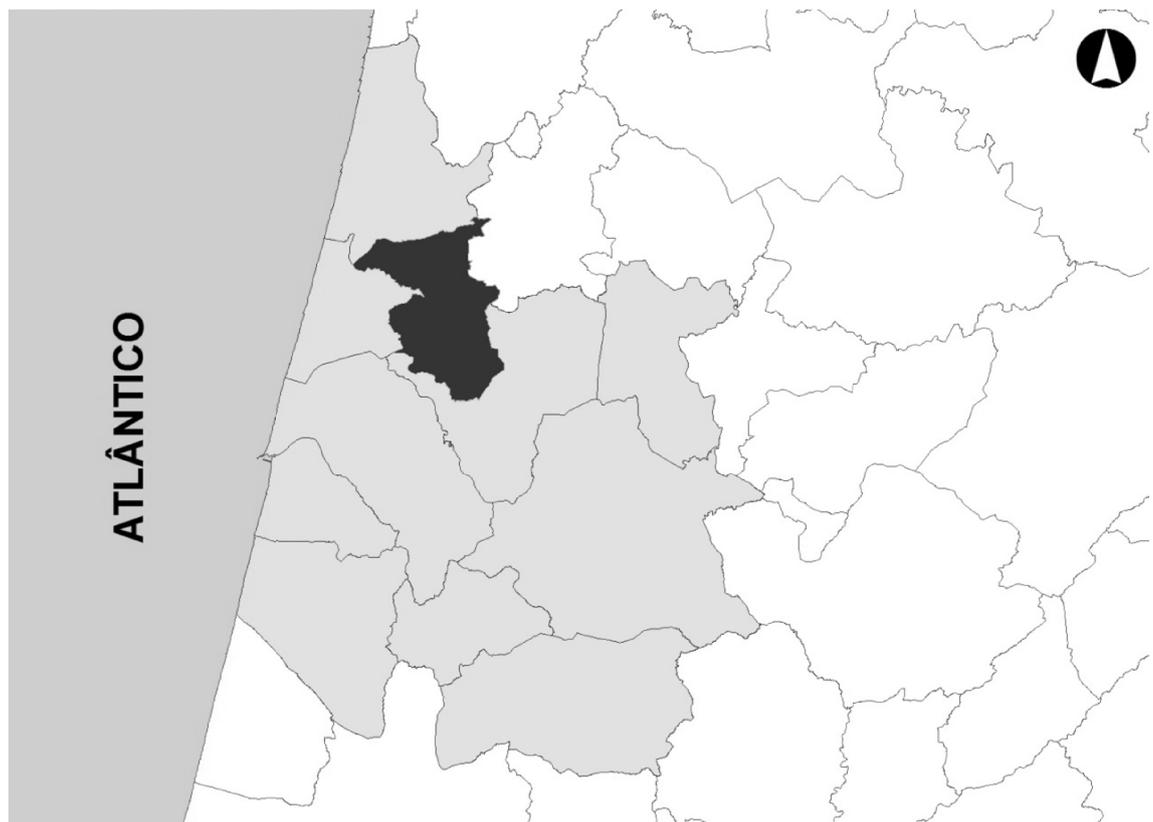


Figura 5 - Enquadramento do município da Estarreja na Região de Aveiro

A Região de Aveiro confronta a norte com a Área Metropolitana do Porto, a este com Viseu Dão-Lafões, a sul com a Região de Coimbra e a oeste com o Oceano Atlântico e ocupa uma área de 1.804Km<sup>2</sup> com uma população de cerca 390 mil habitantes (censos de 2011). Nesta Região encontram-se também os concelhos de Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Ílhavo, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

O Concelho de Estarreja, encontra-se limitado a norte – noroeste pelo concelho de Ovar, a sul pelo concelho de Aveiro, a oeste pelo concelho da Murtosa, a nordeste pelo concelho de Oliveira de Azeméis e a este – sudeste pelo concelho de Albergaria-a-Velha. A população abrangida é de 26.997 habitantes (censos 2011), o que corresponde a 7,3% da população da Região de Aveiro e a cerca de 1,2% da Região Centro. Na última década, Estarreja regista um decréscimo de 4,2% da população residente (menos 1.185 pessoas), percentagem que em termos relativos se situa bem acima da média da Região Centro (decréscimo próximo de 1%) e bastante inferior ao saldo positivo de mais 1,3% (5.000 pessoas) apresentado pela Região de Aveiro.

O território municipal insere-se na área territorial da Ria de Aveiro e conjuntamente com Aveiro e Albergaria, formam uma paisagem única de zona húmida - Baixo Vouga Lagunar onde se sobrepõem ecossistemas de elevado interesse ambiental e que são suporte de várias espécies (algumas protegidas) e atividades humanas num perímetro agrícola total de cerca de 4.680 hectares.



Figura 6 – Paisagem do Baixo Vouga Lagunar

No âmbito territorial do sistema lagunar da ria de Aveiro, o Município de Estarreja possui mais de 500 km de frente ribeirinha recortada por múltiplos Esteiros e Ribeiras, que lhe conferem um património natural ímpar. “Terras humanizadas, modeladas por um mosaico de ricos habitats, alguns raros como o “Bocage” e outros de elevada importância como os caniçais, juncais, arrozais, campos agrícolas, sapal salgado e praias de vasa e lodos, que gozam de uma biodiversidade única composta por inúmeras espécies da flora e fauna autóctone.

### 3\_ Enquadramento demográfico

[Fonte: PARU Estarreja, 2016]

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da Cidade de Estarreja abrange cerca de 46 hectares da União das freguesias de Beduido e Veiros e corresponde à área central da Cidade de Estarreja, sede de concelho do distrito de Aveiro. O limite territorial da ARU, com 0,46 km<sup>2</sup> representa cerca de 5% do perímetro da Cidade de Estarreja (estatística) que se cifra em 9,4 km<sup>2</sup>.

Com base na informação constante do recenseamento da população de 2011 residem na ARU 787 indivíduos, que representam respetivamente cerca de 11% do total da população da Cidade e 3% do total da população residente do Concelho de Estarreja.

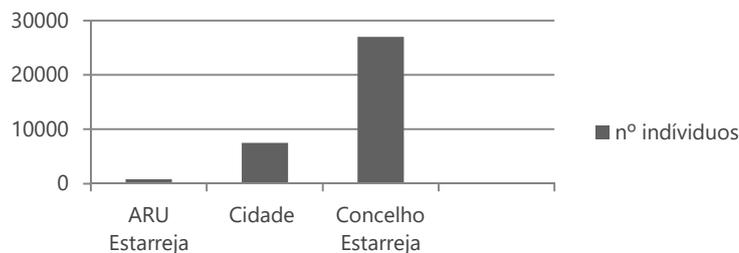


Figura 7 – População residente 2011 | Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

A repartição da população residente na ARU pelos diferentes grupos etários, tendo por referência o período entre 2001 e 2011, revela o aumento do peso relativo dos escalões de maior idades (> 65 anos) e o decréscimo da representatividade da população mais jovem (0-14 e 15-24), enquadrando-se no padrão e tendência registada para o concelho.

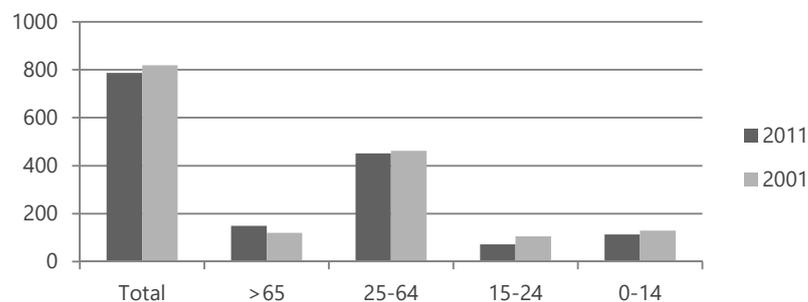


Figura 8 – Evolução da população residente por grupo etário (ARU) | Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

Em 2011 o peso da população idosa no total da população residente na ARU, cifra-se em 19%, (aproximando-se da representatividade desta classe etária do Concelho, com cerca de 20%) quando a população mais jovem que integra a classe dos 0-14 anos representa apenas 15%.



Figura 9 – Distribuição da população residente por grupo etário (ARU) 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011



Figura 10 – Distribuição da população residente por grupo etário (Concelho) 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

Os desequilíbrios constatados na estrutura etária da população são claramente evidenciados através do valor do índice de envelhecimento o qual indica em 2011, que, por cada 100 jovens com menos de 15 anos havia cerca de 131 idosos (índice de envelhecimento de 131), relação inclusivamente superior ao constatado para a Cidade, na qual o índice se fixava em cerca de 109 idosos. Em termos evolutivos assistimos, entre 2001 e 2011, a um forte envelhecimento da população residente na ARU (realidade patente a escala concelhia, nacional e europeia) com um incremento de 39% no índice de envelhecimento, posicionando-se em 2011 muito próximo do valor verificado para o concelho, onde o rácio é de 137 idosos. O fenómeno do envelhecimento da população, tem marcadamente reflexos de âmbito socioeconómico, com um claro impacto nas políticas sociais e de sustentabilidade.

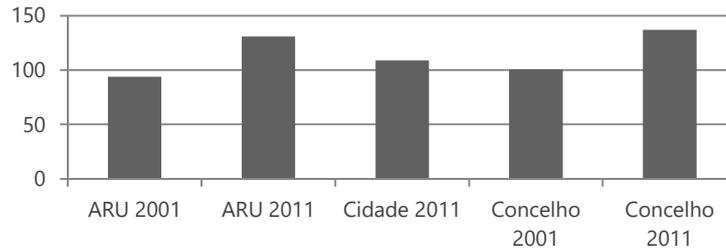


Figura 11 – Índice de envelhecimento | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

Entre 2001 e 2011, a leitura da evolução demográfica demonstra que na ARU houve um saldo negativo no quantitativo populacional, traduzindo-se num decréscimo da população na ordem dos 3,8%, coincidindo com o período onde se assiste simultaneamente: ao aumento do peso da população idosa, que apresenta uma variação positiva de cerca de 23%, a redução do estrato da população mais jovem (0-14 anos), na ordem dos 12% e a diminuição da população potencialmente em idade ativa (15-64 anos), traduzido num decréscimo de cerca de 34%.

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Varição da população
ARU Estarreja	818	787	-3,8%
Concelho Estarreja	28182	26997	-4,2%

Figura 12 – Evolução demográfica | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

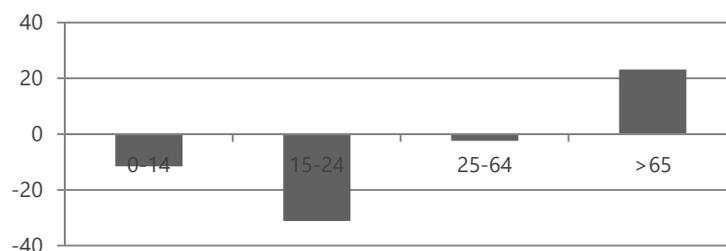


Figura 13 – Variação da população residente (%) por grupos etários (ARU) | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

Por outro lado e analisando a intensidade do povoamento na área territorial da ARU, sobressai no sistema urbano da Cidade a importância deste espaço com uma concentração de 2.186 habitantes por Km<sup>2</sup> (densidade populacional), constituindo um território urbano central, consolidado, de concentração de recursos e privilegiado ao nível de intervenções para a

promoção de crescimento económico, mas cujo impacto decorrente do envelhecimento populacional deve ser tido em conta nas políticas urbanas.

Unidade territorial	Densidade populacional	Superfície do território (km <sup>2</sup> )	População residente
ARU Estarreja	2186	0,46	787
Cidade Estarreja	797	9,4	7492
Concelho Estarreja	250	108	26997

Figura 14 – Densidade populacional | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

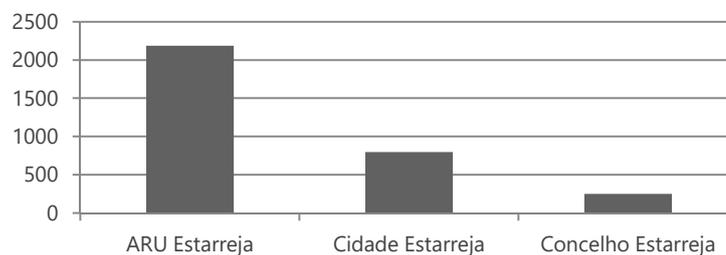


Figura 15 – Densidade populacional (2011) | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

No contexto da dinâmica demográfica importa, ainda, salientar que em 2011, os indicadores estatísticos revelam a existência de 319 famílias clássicas residentes na ARU, as quais representam cerca de 12% do total de famílias clássicas residentes na Cidade de Estarreja e 3,3% do total de famílias clássicas residentes no Concelho. O retrato evolutivo do número das famílias residentes de 2001 e de 2011, aponta para um aumento de 25 famílias, assumindo neste contexto o aumento de núcleos familiares, constituídos por famílias clássicas monoparentais (presença de apenas um dos progenitores, pai, ou mãe com filho(s), avó ou avô com neto(s) não casado (s), o fundamento principal, atendendo a que no mesmo período a população residente diminuiu.

Unidade territorial	Famílias clássicas		Variação
	2011	2001	
ARU Estarreja	319	294	8,5
Cidade Estarreja	2723	-	-
Concelho Estarreja	9612	9196	4,5

Figura 16 – Famílias clássicas | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

## 4\_ Enquadramento socioeconómico

[Fonte: PARU Estarreja, 2016]

A análise da evolução da população ativa do Concelho de Estarreja permite aferir que o Concelho desenvolveu a sua estrutura socioeconómica tendo por base o tradicional desenvolvimento do sector primário, seguindo os modelos tipificados de crescimento económico em termos sectoriais. De facto, se em 1950 constituía o sector dominante, seguido do secundário, em 1970, essa situação invertia-se passando o sector secundário a ocupar a primeira posição, sendo responsável pela atividade de cerca de 38% do total de ativos do Concelho (PDM Estarreja, 2014).

Com a chegada do transporte ferroviário a Estarreja em 1863, o crescimento urbano, desde a Rua Dr. José Justiniano até à Avenida Visconde de Salreu, paralelamente à Linha de Caminho-de-Ferro, está intrinsecamente ligado ao desenvolvimento económico e industrial do concelho. Esta situação é evidenciada pela existência de várias unidades industriais desativadas e em avançado estado de degradação.

Neste conjunto, destaca-se a Fábrica de Descasque de Arroz – “A Hidrelétrica”. De grande dimensão e importância, a fábrica da família Marques Rodrigues, era movida a energia elétrica proveniente de produção própria, em mini barragem no Rio Antuã. Edificada entre 1918 e 1919, a sua existência foi motivada pela abundância de arroz nos campos do Baixo Vouga. O período áureo do cultivo de arroz decorreu nas décadas de 1940 e 1950, durante o período de racionamento que vigorou durante a Guerra Civil de Espanha e a Segunda Guerra Mundial. A partir da década de 60 iniciou-se o declínio do cultivo deste cereal. As vagas de emigração para a Venezuela, Estados Unidos e França, esvaziaram a região da mão-de-obra indispensável à forma de cultivo tradicional.

Com o abandono do cultivo e a falta da matéria-prima local, iniciou-se o declínio desta fábrica, que atualmente se encontra desativada e profundamente degradada. O aparecimento da indústria química em Estarreja levou a que as atividades industriais existentes neste local, profundamente ligadas à armazenagem, transformação e transporte de produtos agrícolas, fossem progressivamente abandonadas.

A origem do complexo químico de Estarreja, a norte da cidade, data do início da década de 30 do século passado. Iniciou-se com a instalação por parte da SAPEC de uma unidade de produção de cloro e soda, mas a grande dinamização e crescimento ocorreu após a 2ª guerra mundial, com a produção de amoníaco. A partir desse momento Estarreja tornou-se num dos principais polos da indústria química em Portugal.

A expansão da zona industrial na periferia da cidade tornou-se um fator de atração para população não residente no concelho. A cidade cresceu, caracterizando-se o seu centro pela elevada concentração de comércio e serviços.

Na área de intervenção, em 2011, existiam 364 pessoas residentes e empregadas as quais correspondiam a cerca de 11,4 % do total de população residente empregada na Cidade. Globalmente, a área de intervenção registou na última década um decréscimo de 17,3% trabalhadores, conforme se pode verificar no quadro, acompanhando para o mesmo período as dinâmicas verificadas para a população residente, explanadas no ponto anterior ao presente documento.

Ano de referência	População empregada	Varição 2001/2011 (%)
2001	440	
2011	364	-17,3

Figura 17 – População empregada ARU | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

De facto, entre 2001 e 2011, assiste-se ao aumento do peso relativo dos escalões de maior idades (> 65 anos) e ao decréscimo da representatividade da população mais jovem (0-14 e 15-24), o que cruzando com os dados relativos ao número de população pensionista/reformada, onde se verifica um acréscimo de cerca de 62%, poderá estar também na origem da perda de ativos empregados.

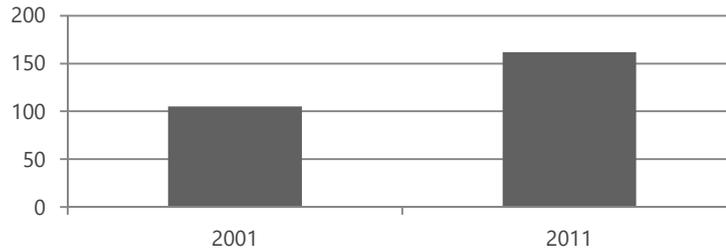


Figura 18 – População pensionista ou reformada na ARU | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

Por outro lado tal situação também encontra expressão na análise da situação face ao emprego da população residente na área de intervenção. Se em 2001, cerca de 3,3% da população residente na área de intervenção estava desempregada, em 2011 passa para cerca de 5% da população residente na ARU (41 pessoas residentes de um total de 787), incremento extensível ao território concelhio (cuja taxa de desemprego passou de 6,7% para 11,7%) à Região Centro e ao nível do território nacional, fenómeno que não deverá ser dissociado das alterações sociodemográfica e crise económica que se fez sentir a nível nacional a partir de 2010/2011

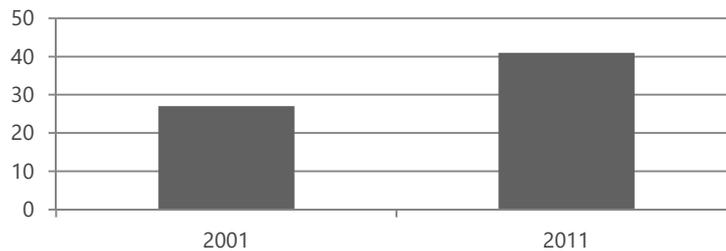


Figura 19 – Total desempregados, residentes na ARU | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

Unidade territorial	Ano de referência	Total desempregados		População residente empregada
		À procura de primeiro emprego	à procura de emprego	
ARU Estarreja	2001	6	21	440
	2011	6	35	364

Figura 20 – Total desempregados, residentes na ARU | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

Em traços gerais, em 2011, a distribuição da população residente com atividade empregada, pelos setores de atividade, evidência o setor terciário, como o principal empregador no mercado de trabalho, concentrando mais de 2/3 (71%) da população residente empregada,

seguinte-se o setor secundário com 28% de indivíduos residentes empregados e finalmente, com pouca expressão, 1% no setor primário.



Figura 21 – População empregada por setor de atividade na ARU 2001 | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001/Censos 2001

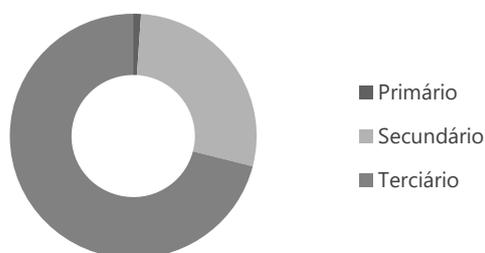


Figura 22 – População empregada por setor de atividade na ARU 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

De notar que no período 2001-2011, regista-se na ARU uma diminuição significativa (gráficos) dos ativos no setor secundário (cerca de 32%) e com menor expressão um decréscimo também no número de trabalhadores no setor terciário, cerca de -8,8% , correspondendo à quebra da população empregada na ordem dos 17%.

Contudo, ainda no mesmo período regista-se na ARU a diminuição do peso relativo do setor secundário e aumento do terciário, assistindo-se a uma redução de 34% para 28% no setor secundário e aumento de 65% para 71%, no setor terciário, superando em 2011 o peso do setor terciário, inclusivamente, no concelho (cerca de 55%), consolidando a terciarização do perfil de emprego.



Figura 23 – População empregada por setor de atividade Concelho 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2011/Censos 2011

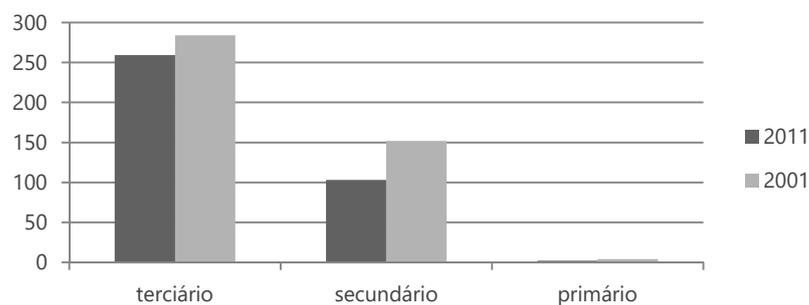


Figura 24 – População empregada por setor de atividade ARU 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

A distribuição do emprego demonstra um padrão concentrado na área territorial dos serviços assinalando o aumento da importância do sector terciário, em oposição à diminuição do contributo do secundário. A importância da área territorial de intervenção enquanto espaço privilegiado de prestação de serviços e aglutinador do comércio torna-se mais sólida quando analisamos a relação entre a utilização do território ARU, em termos de atividade/trabalho e a sua ocupação em termos residenciais.

Nestes termos e da leitura dos dados constantes no quadro ao lado, em 2011 a área de intervenção apresentava um índice de polarização<sup>8</sup> de emprego de 1,8, i.e., por cada 100 residentes na ARU, 180 trabalhavam nesse território revelando uma área territorial com predomínio da função produtiva (associada à capacidade de gerar atividade laboral) em detrimento da função residencial, o que equivale a dizer que nesta área exerciam atividade um número de trabalhadores superior aos que aí residem e trabalham. Em 2001, o índice de polarização rondava 1,7.

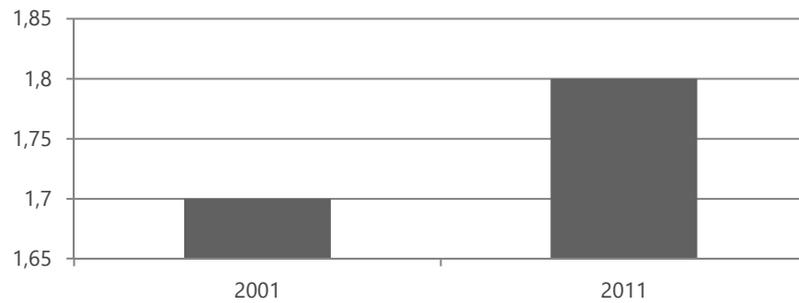


Figura 25 – Índice de polarização ARU | Fonte: Fonte: INE, BGRI 2001 e 2011/Censos 2001 e 2011

A confrontação com a realidade, revela, com efeito, tratar-se de um espaço polarizador de um conjunto de serviços e equipamentos públicos que desempenham um papel estruturante (Edifício dos Paços do Concelho, o Mercado Municipal, o Tribunal, Biblioteca Municipal, Cineteatro, Finanças, Conservatória, serviços bancários e alguns estabelecimentos comerciais com alguma expressão, na Praça do Município, Av. 25 de Abril e Avenida Visconde de Salreu) na empregabilidade de ativos que residem em territórios de proximidade (no próprio concelho, Aveiro, Murtoza, Ílhavo, Albergaria...) face á boa acessibilidade/mobilidade.

A confrontação desta situação com a realidade ao nível do território municipal, demonstra que ao nível do concelho de Estarreja, embora exista algum dinamismo relativamente à área envolvente, uma vez que, no período 2001-2011 apresenta um incremento no seu índice de polarização de emprego, na ordem dos 23%, traduzindo-se em 2011 num índice de 0,86, (superior ao registados para outros concelhos do Baixo Vouga), ainda assim, assume uma posição de maior relevo enquanto território residencial, uma vez que o índice reflete maiores saídas de população residente para exercer a sua atividade noutros municípios.

## 4\_ Enquadramento habitacional

[Fonte: PARU Estarreja, 2016]

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'. 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.



Figura 26 – Pormenor edifício no centro urbano de Estarreja | Fonte: CM Estarreja

Na ARU e de acordo com os dados dos censos de 2011, o parque edificado era constituído por 202 edifícios, onde quase metade dos edifícios (47 %) foram construídos até 1960, traduzindo-se num parque habitacional consideravelmente antigo. Expressão dos efeitos multiplicadores na dinâmica do mercado construtivo do desenvolvimento industrial e comercial de Estarreja, após a chegada do caminho-de-ferro, na segunda metade do séc. XIX, regista-se que 11% dos edifícios presentes na ARU tem mais de 92 anos e cerca de 23% dos edifícios foram construídos no período compreendido entre 1919 e 1945 (correspondendo a 47 edifícios presentes com mais de 65 anos), período com maior expressão na dinâmica construtiva. Com pesos relativos inferiores encontram-se os valores apurados para os mesmos períodos para o concelho, respetivamente de 6% e 8%.



Figura 27 – Antiga estação de caminho-de-ferro de Estarreja (postal do início do século XX)

Com efeito a localização da estação de caminho-de-ferro, tornou-se a alavanca de um conjunto de transformações territoriais/urbanísticas, destacando-se a abertura da Rua Dr. Dionísio de Moura, a Rua Dr. José Justiano (arruamento paralelo a linha de caminho de ferro) e a abertura da Avenida Visconde de Salreu ate a Praça Francisco Barbosa - Praça do município, arruamento estruturante que naturalmente imprimiu um novo impulso a edificação e a estrutura urbana da Cidade.

Correspondendo a conjuntura socio económica favorável e generalizada a nível nacional, constata-se um novo incremento do edificado, no período 1981 a 1990, tendo cerca de 15% dos edifícios presentes na ARU sido construídos neste período.

De facto, relativamente a época de construção dos edifícios, verifica-se uma diferença significativa entre os valores médios do concelho e os da ARU, uma vez que na ARU constata-se um parque edificado bastante mais antigo e consolidado, inclusivamente quando comparado com os valores relativos a Cidade cuja idade media dos edifícios aponta para cerca 36,40 anos), quando o parque edificado da ARU ronda os 51 anos (50,6 anos. Os edifícios que integram a ARU do centro da Cidade de Estarreja (202), representam cerca de 8% do total de edifícios presentes na Cidade (2 417 edifícios) e correspondem a 463 Alojamentos Familiares Clássicos, maioritariamente de uso residencial (67%), conforme se pode observar no gráfico seguinte:

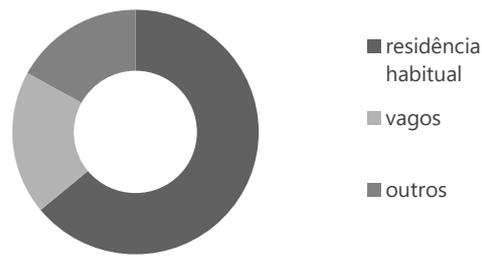


Figura 28 – Alojamentos Familiares Clássicos ARU 2001 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2001/Censos 2001



Figura 29 – Alojamentos Familiares Clássicos ARU 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011

Neste 'território de residência' importa destacar a existência de cerca de 23% de alojamentos vagos e de cerca de 10% de alojamentos em outras situações, as quais poderão corresponder a ocupações temporárias de uso sazonal.

Relativamente a 2001, o stock de alojamentos vagos em 2011 (cerca de 23%, correspondendo a 83 alojamentos familiares clássicos vagos) sofreu um acréscimo na ordem dos 29% (mais 24 alojamentos) e em termos relativos detém um peso superior ao registado, em 2011, para o Concelho (14%, correspondendo a 1784 alojamentos familiares clássicos vagos) e para a Cidade (14,87% correspondendo a 527 alojamentos familiares clássicos vagos). Em termos futuros, importa ter em conta esta parcela significativa de alojamentos disponíveis (que representa cerca de 16% no parque habitacional disponível na Cidade), a qual se pode incrementar os alojamentos em outras situações que não tem uso em regime de residência permanente (10%), perfazendo cerca de 1/3 de alojamentos que poderão eventualmente integrar na dinamização do mercado de arrendamento, sendo necessário promover condições tendentes a privilegiar intervenções de valorização (recuperação, beneficiação e reconstrução) do parque habitacional existente e espaço público envolvente.

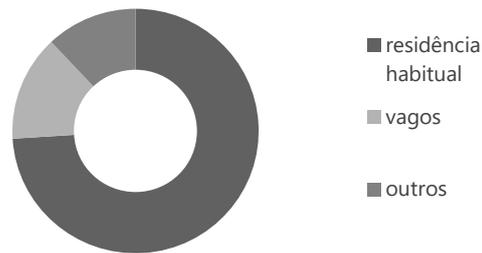


Figura 30 – Alojamentos Familiares Clássicos Concelho 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011

Realce-se também, que, quanto à forma de ocupação dos alojamentos de residência habitual, em 2011, na ARU, dos 311 dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 67% estavam ocupados pelo proprietário, 27% estavam arrendados (ocupado com arrendatário) e 6% encontravam-se noutras situações, eventualmente relacionadas com subarrendamento ou cedência gratuita. Adicionalmente e em termos comparativos o peso relativo da parcela de alojamentos de residência habitual afeta a arrendamento (27%), na área de intervenção, e superior ao registado quer para a Cidade de Estarreja (20%), quer para o Concelho (12%).



Figura 31 – Alojamentos clássicos de residência habitual ARU 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011



Figura 32 – Alojamentos clássicos de residência habitual Cidade 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011



Figura 33 – Alojamentos clássicos de residência habitual Concelho 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011

De forma a obter-se um retrato mais completo sobre a ocupação do território - ARU, sob o ponto de vista da função residencial, importa também analisar o numero medio de habitantes (indivíduos) por alojamento (fogo) cujo âmbito se restringe ao número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Dos valores patentes no quadro seguinte, referentes a valores dos censos de 2011, é possível registar que na ARU o número medio de pessoas por fogo rondava os 2,53, índice ligeiramente inferior ao verificado na Cidade (2,77), no concelho (2,86) e no Baixo Vouga - Cidades (2,62). Em todas as unidades territoriais de referência, o número medio de pessoas por fogo não chega a 3.

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos residência habitual				População residente	Número pessoas por alojamento
	Total	Proprietário ocupante	Arrendados	Outros		
ARU Estarreja	311	208	84	19	787	2,53
Cidade	2707	2043	539	125	7492	2,77
Concelho	9433	7669	1136	628	26997	2,86
Baixo Vouga (cidades)	60261	43952	12454	3855	157719	2,62

Figura 34 – Ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011

Desenhando o comportamento da evolução deste indicador, de 2001 a 2011, para as unidades territoriais para as quais se encontra disponível informação estatística (Concelho e ARU), é possível constatar que na área de intervenção (ARU) o número medio de pessoas por fogo tem vindo a decrescer, passando de 2,83 em 2001, para 2,53 em 2011, situação alias extensível à realidade concelhia e ao panorama nacional.

<b>Unidade territorial</b>	<b>Alojamentos familiares clássicos residência habitual</b>	
	<b>2001</b>	<b>2011</b>
ARU Estarreja	2,83	2,53
Concelho	3,13	2,86

Figura 35 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual 2011 | Fonte: Fonte: INE, BGR 2011/Censos 2011

Na ausência de informação estatística, relativa às subsecções relativamente ao estado de conservação do edificado, pode-se, contudo, referir que o parque edificado da Cidade era constituído por cerca de 2 417 edifícios (cuja idade media e 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%).



## Capítulo II – Caracterização da ARU

- 1\_ Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja
- 1.1\_ Caracterização do edificado
- 1.2\_ Estado de conservação
- 1.3\_ Data de construção
- 1.4\_ Sistema construtivo
- 1.5\_ Número de pisos
- 1.6\_ Caracterização funcional
- 1.7\_ Património edificado
- 1.8\_ Espaços verdes

## **1\_ Área de reabilitação urbana do Centro da Cidade de Estarreja**

[Fonte: proposta de Delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, 2015]

A Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja abrange cerca de 46 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 Região de Aveiro, 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 recolhida, 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.

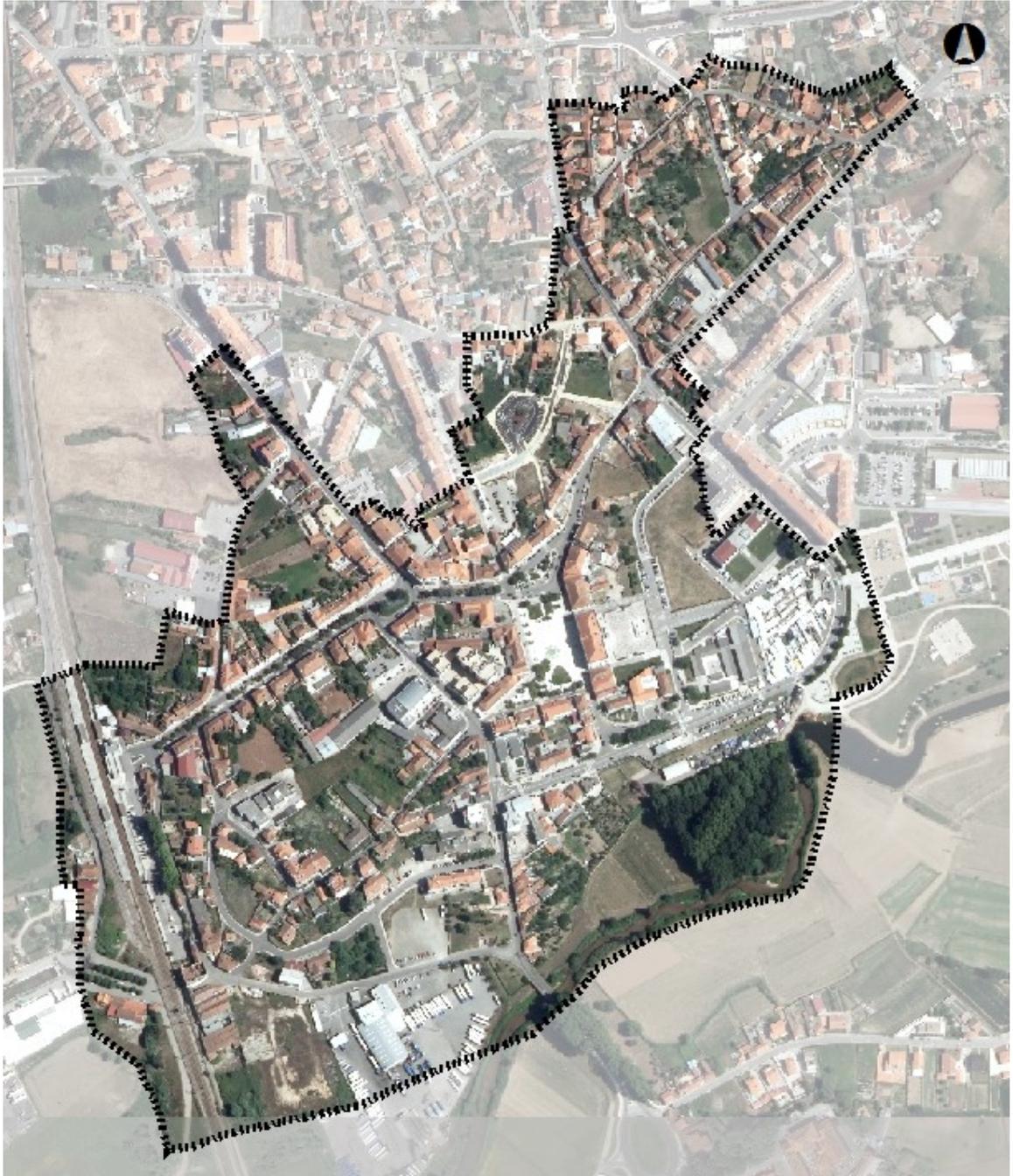


Figura 36 – Delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.1\_ Edificado

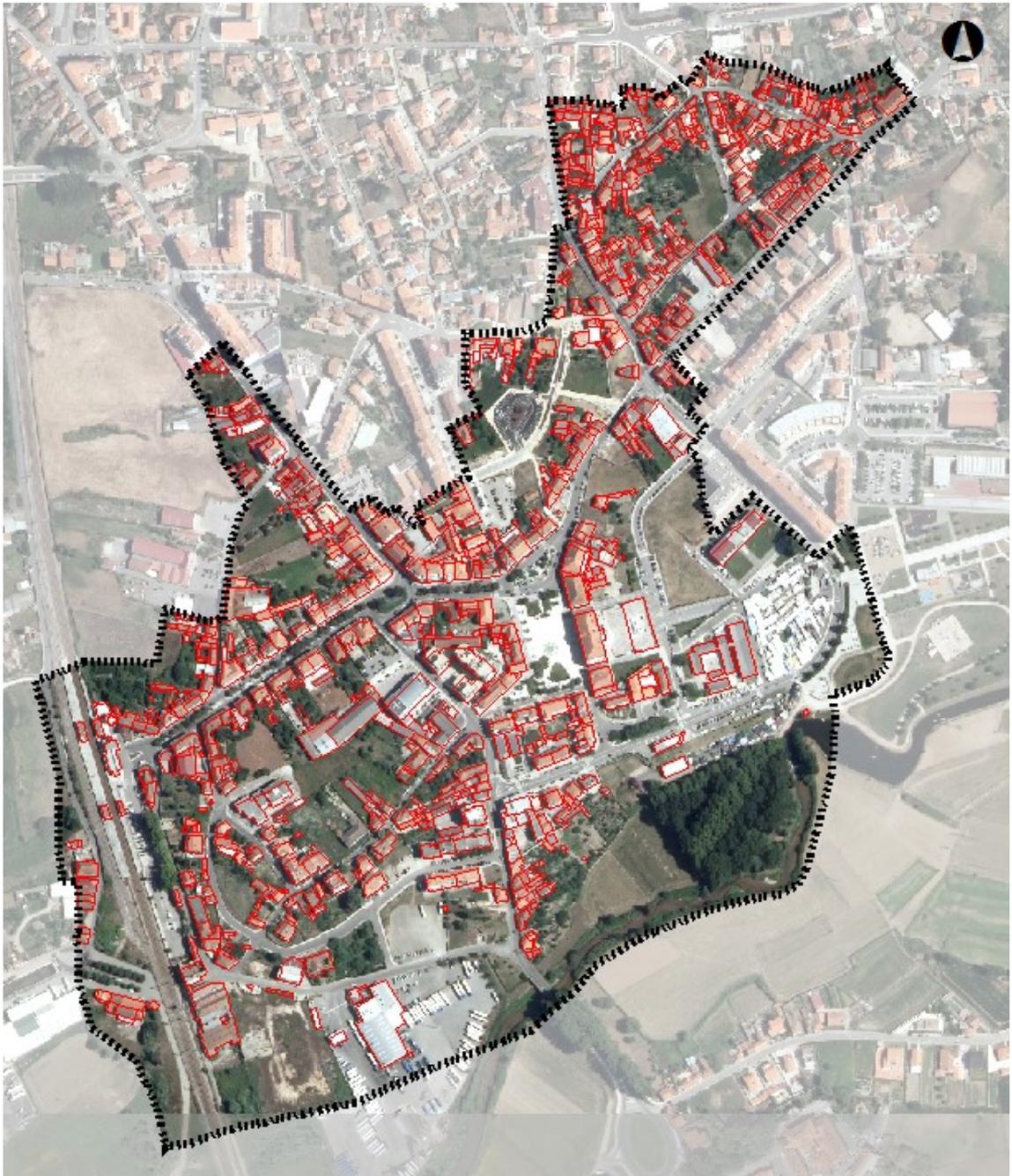


Figura 37 – Edificado na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.2\_ Estado de Conservação

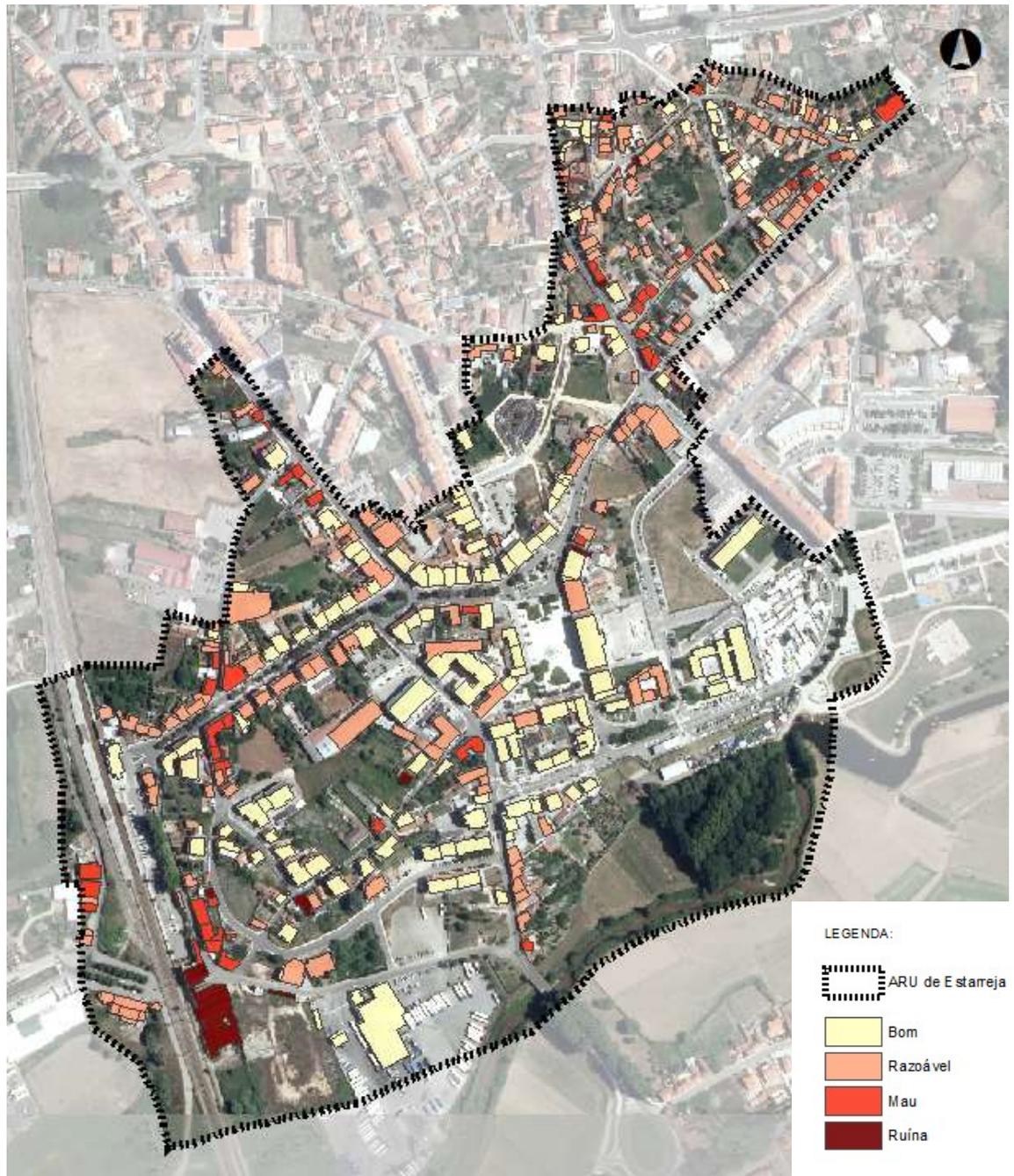


Figura 38 – Estado de conservação do edificado na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

### 1.3\_ Data de Construção

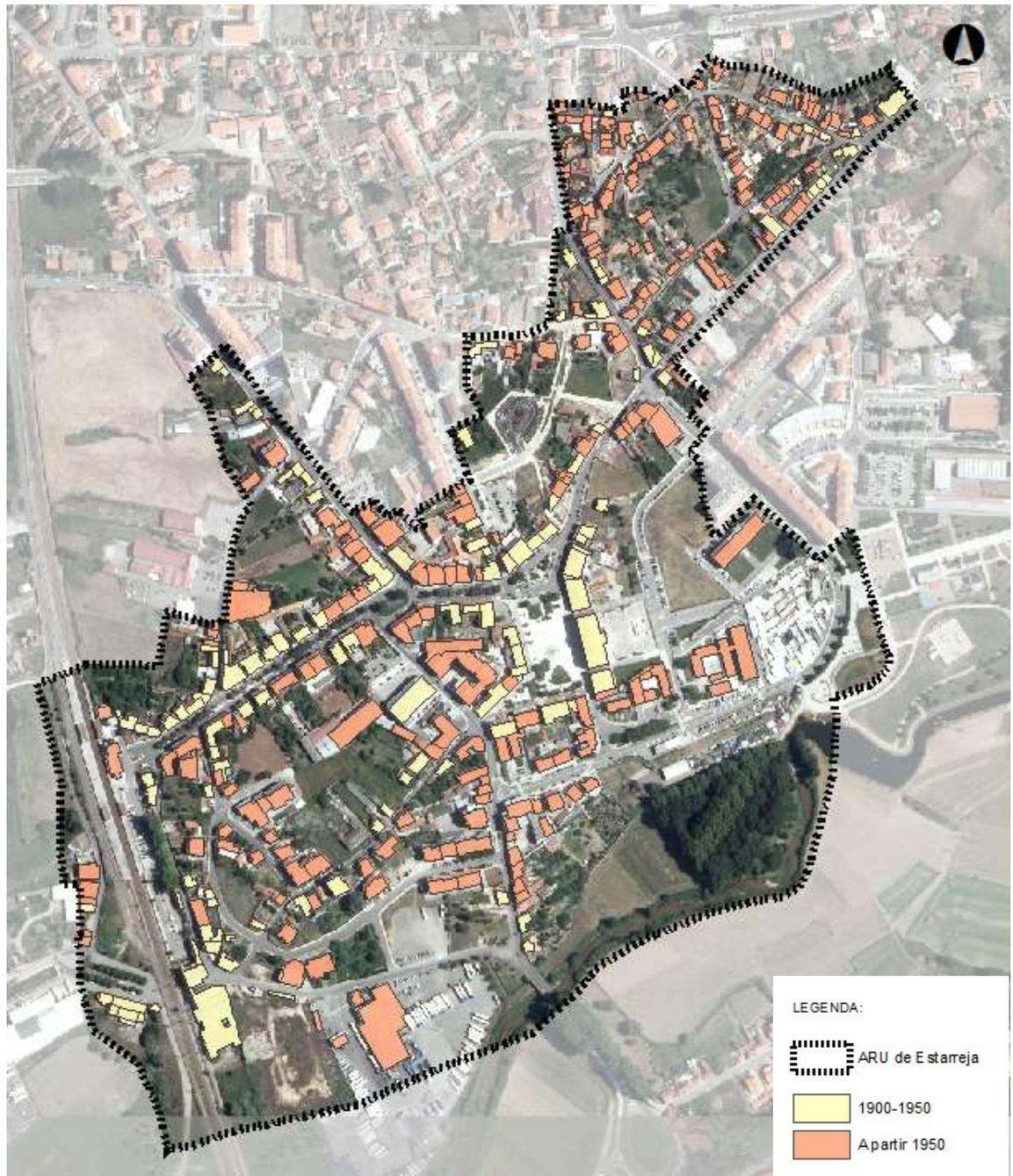


Figura 39 – Data aproximada de construção do edificado na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.4\_ Sistema construtivo

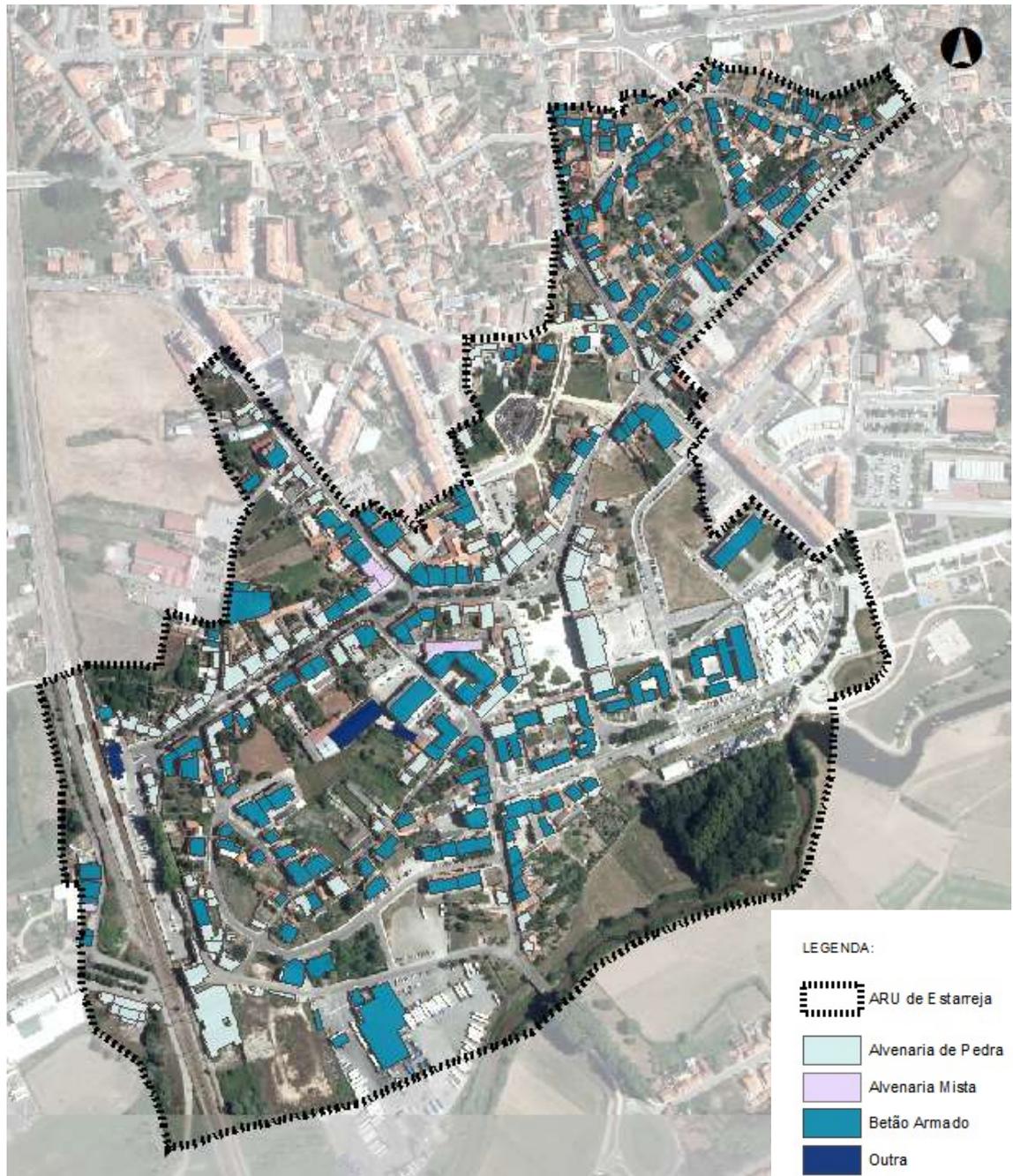


Figura 40 – Sistema construtivo do edificado na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.5\_ Número de Pisos

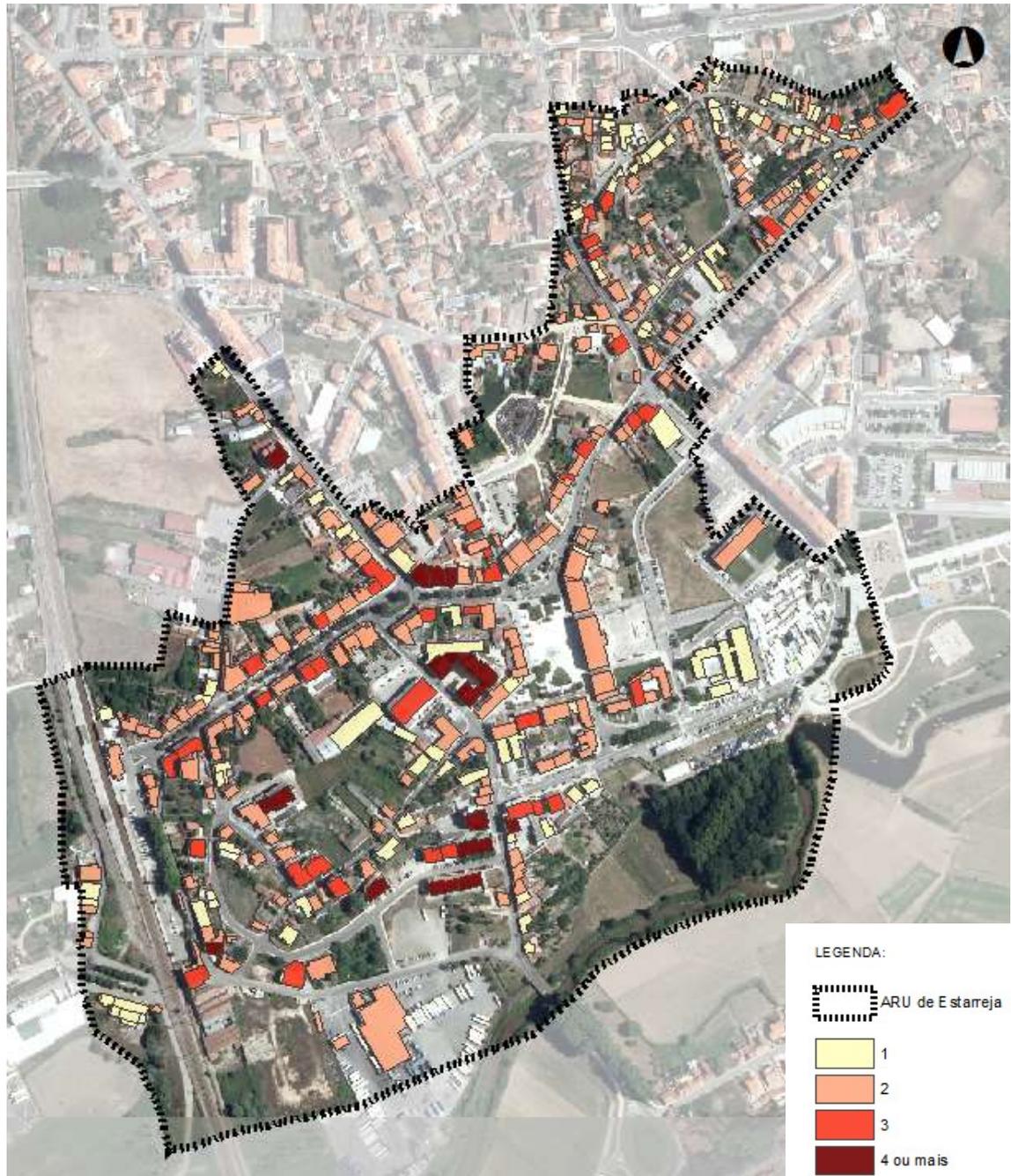


Figura 41 – Número de pisos do edificado na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.6\_ Caracterização Funcional

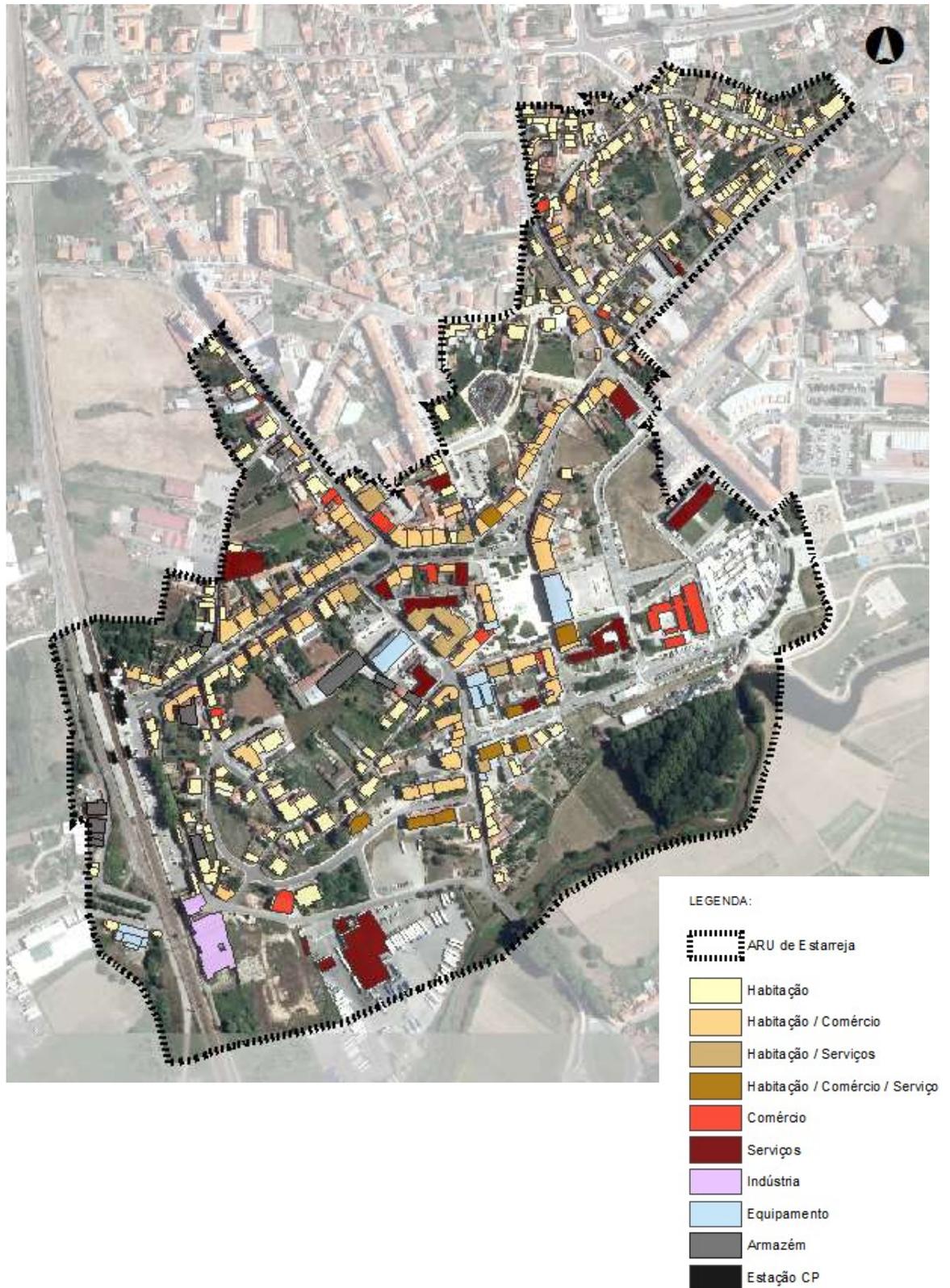


Figura 42 – Funções do edifício na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

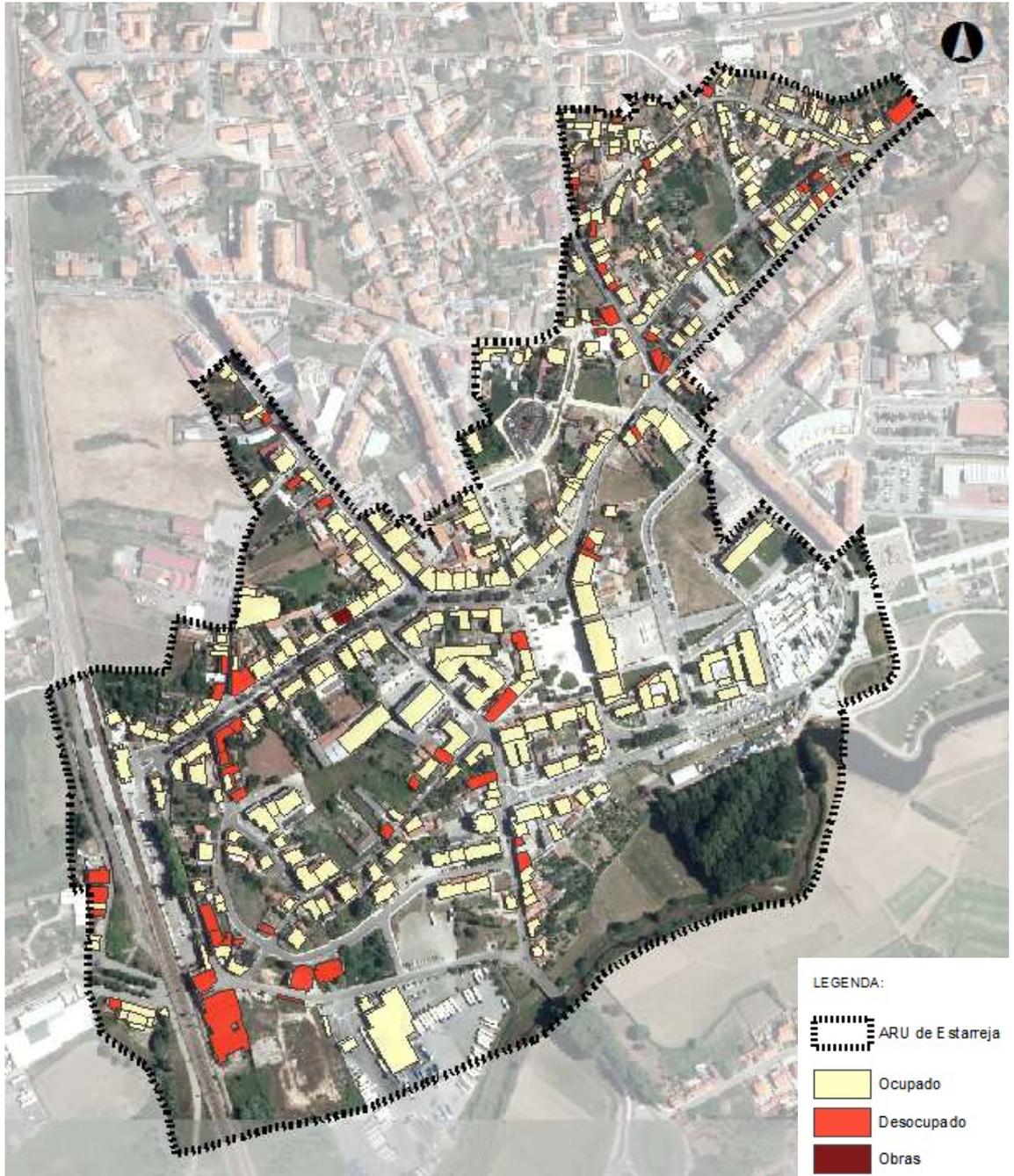


Figura 43 – Ocupação do edificado na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.7\_ Património edificado

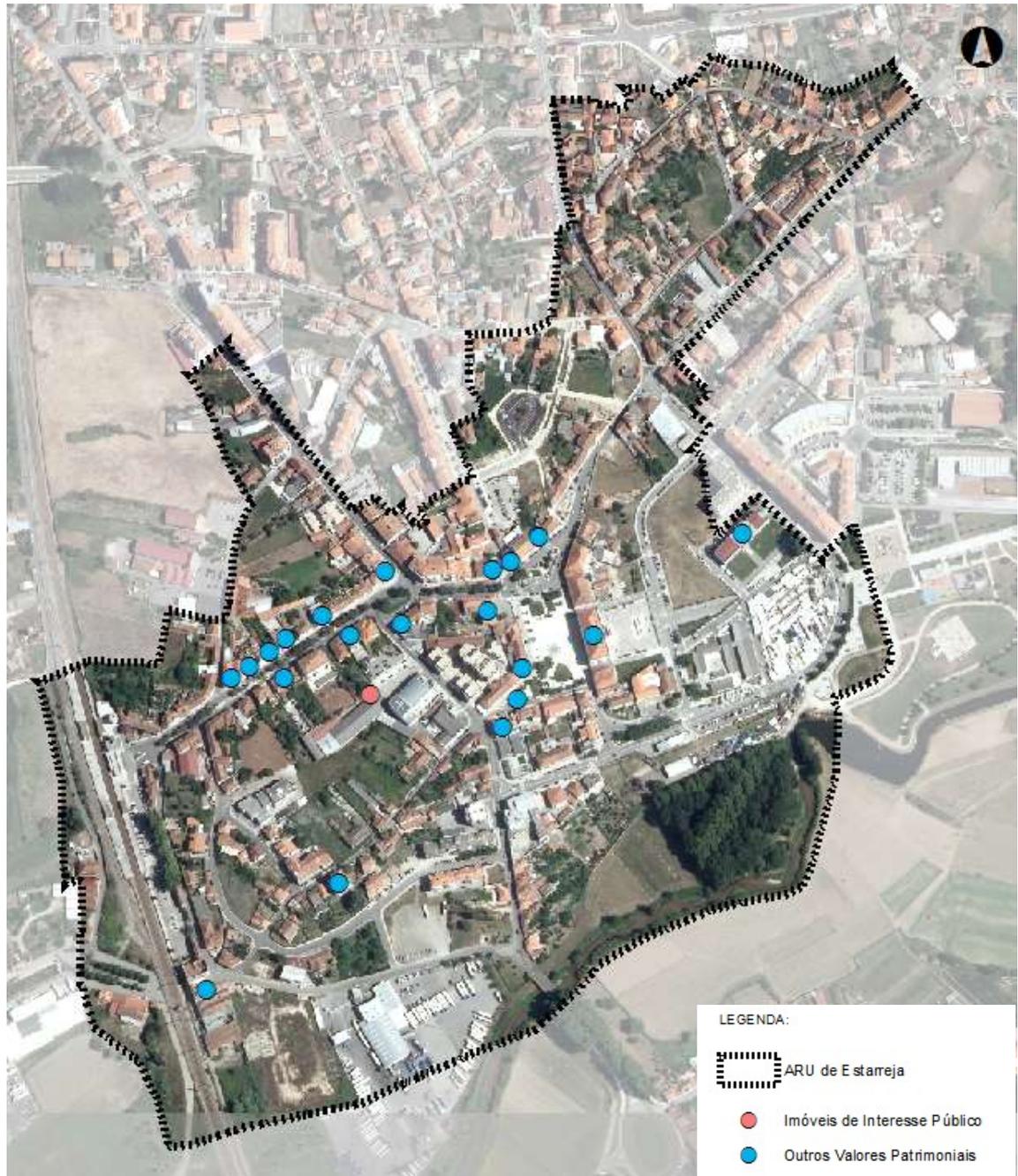


Figura 44 – Património classificado e outros valores patrimoniais na ARU do Centro da Cidade de Estarreja

## 1.8\_ Espaços Verdes

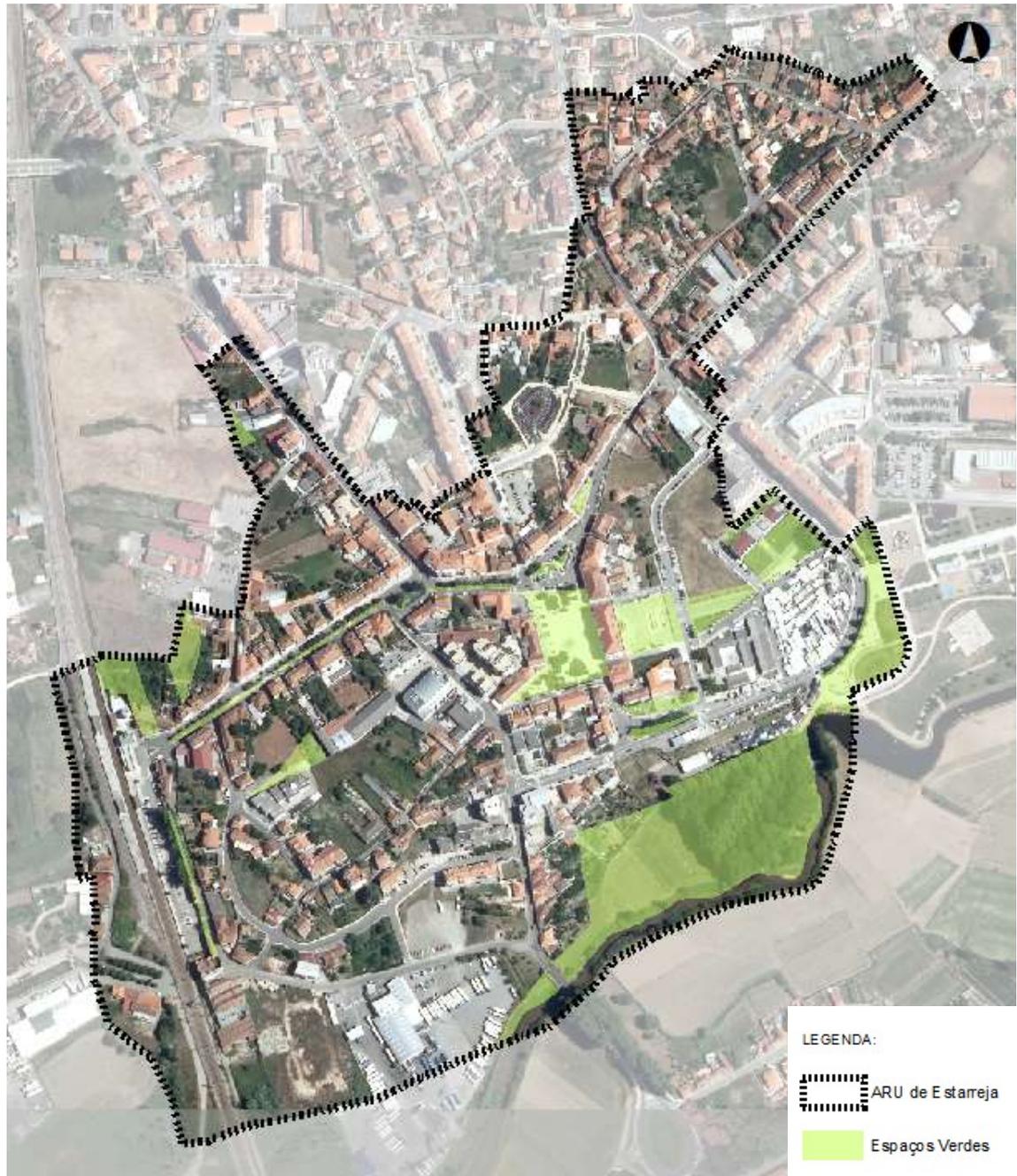


Figura 45 – Espaços Verdes na ARU do Centro da Cidade de Estarreja



## Capítulo III – O Processo de Reabilitação Urbana

- 1\_ O contexto e os principais atores
- 2\_ O enquadramento legal

## 1\_ O contexto e os principais atores

Tal como na generalidade dos centros antigos ou centros históricos das principais cidades e vilas de Portugal, no município de Estarreja e, em especial, no seu centro urbano, o ritmo de degradação do edificado supera, significativamente, o ritmo da sua recuperação. Esta é uma constatação unanimemente aceite e constitui um dos principais problemas com que se enfrenta o município. Como reabilitar os seus centros, afirmando a sua imagem e a sua identidade, quando o quadro de dinâmicas de atuação dos principais atores é débil e pouco mobilizadora?

A vontade mais imediata de ação e de atuação para inverter esta tendência incide quase sempre na intervenção e investimento municipal. Acontece que esta forma de atuação nem sempre, ou melhor, raramente, funciona ou resolve os principais problemas. Podemos apontar, entre outras, três razões fundamentais que justificam o pouco sucesso da implementação e dinamização dos processos de reabilitação urbana:

- a) O nível de investimento municipal afeto à reabilitação de edifícios, funções urbanas e espaços públicos fica, quase sempre, muito aquém das necessidades evidenciadas nos sítios e nos lugares degradados;
- b) O investimento privado, quando existe, tem tido a tendência para procurar a “construção nova” em desfavor da reabilitação do existente;
- c) Os proprietários, residentes ou não residentes, adotaram uma postura conservadora e inoperante traduzida numa cultura absentista dominante que se reflete no facto de nem as meras obras de conservação do edificado serem realizadas.

A Reabilitação Urbana constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal e articula-se com as restantes políticas municipais. Começa a ficar enraizado no discurso sobre a cidade e sobre os centros urbanos que o processo de planeamento e de gestão da cidade passa por dar prioridade a regenerar a cidade existente, reabilitar o que está em mau estado, reutilizar o que está devoluto e qualificar o existente e o consolidado. Reconhece-se, unanimemente, que níveis significativos de degradação do edificado não são compatíveis com uma cidade coesa, amigável, acolhedora e competitiva. Toda a cidade consolidada carece de conservação ou reabilitação.

Ora a Estratégia de Reabilitação consubstanciada no PERU constitui um instrumento de orientação para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sempre enquadrado num contexto onde se destaca como indispensável:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar;
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana» delimitadas e nas quais se privilegiarão os apoios fiscais e financeiros;
- c) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Efetivamente é essencial que encontrar um modelo de intervenção que equilibre a relação estas três realidades distintas – O investimento público, o investimento de promotores privados e a atitude dos proprietários. A elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Centro da Cidade de Estarreja constitui uma excelente oportunidade porque:

- a) Permite enquadrar a estratégia de investimento público municipal no quadro de apoios financeiros do Portugal 2020 ou mesmo, posteriormente, nos próximos programas de apoio comunitários. Esta circunstância permite “alavancar e potenciar” os níveis de investimento público para níveis capazes de contrariar ou pelo menos atenuar os efeitos da primeira dificuldade apontada [insuficiência de investimento público face às necessidades de reabilitação];
- b) Cria e disponibiliza um quadro legal e um conjunto de instrumentos e de benefícios e incentivos [financeiros e tributários] que associados ao atual contexto resultante da crise geral e, em especial, da crise e das transformações no mercado imobiliário, podem ajudar a deslocar o foco e o interesse de eventuais promotores da “construção nova” para a reabilitação do edificado existente;

- c) Cria a oportunidade de o município reforçar as ações de sensibilização dos proprietários para a realização das obras de conservação e renovação dos seus edifícios.
- d) Articulando o papel e a ação destes três domínios [investimento público, promotores e proprietários] e completando e reforçando essa ação de reabilitação urbana com a modernização dos espaços comerciais e das principais funções e atividades urbanas que se vivem no centro [sejam públicas, privadas ou institucionais] é possível inverter todo o processo que tem conduzido à degradação progressiva dos centros e iniciar um processo de mudança com capacidade suficiente de mudar a imagem e o ambiente urbano, atraindo e fixando gente e investimento nesses centros.

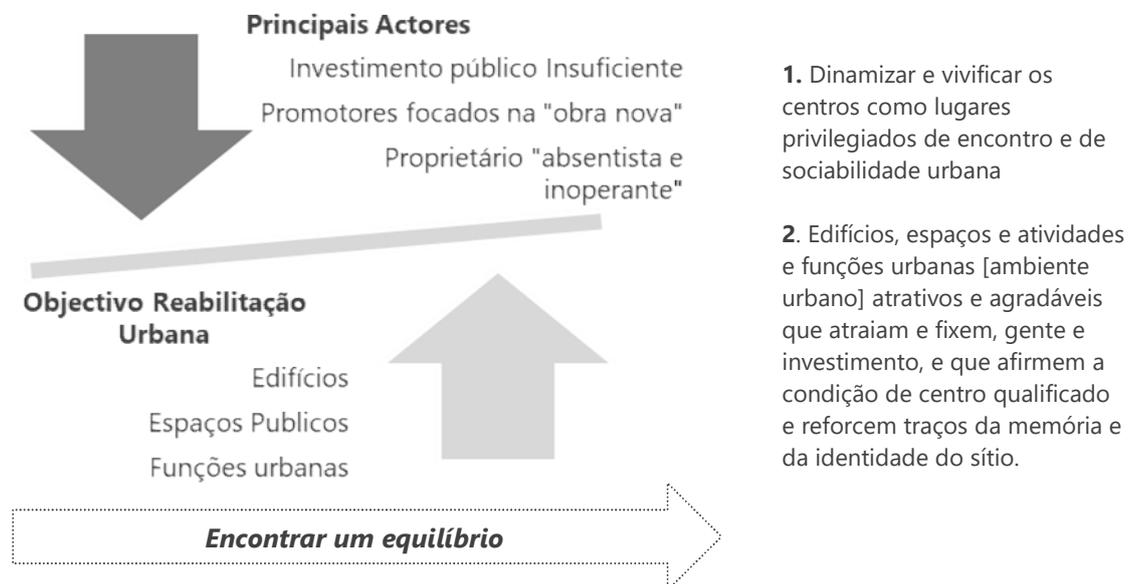


Figura 46 – Principais atores e objetivos da reabilitação Urbana

Esta forma de pensar estrategicamente a ação de reabilitação, procurando inverter o quadro do ciclo vicioso que tem conduzido à degradação progressiva e até ao abandono do edificado exige um esforço conjunto e articulado em torno de uma ideia e de uma estratégia global de reabilitação que tem, obrigatoriamente, de envolver a autarquia, as entidades governamentais, os promotores privados, as instituições e os proprietários.

Nesta fase cabe ao município o papel central de analisar e compreender as oportunidades do contexto e funcionar como elementos dinamizador da ação, incentivando e motivando a concretização e a ação do lado dos privados e executando investimento público capaz de gerar

efeitos multiplicadores. Tudo isto em torno de uma estratégia clara, coerente e que envolva e integre todos os atores presentes no território.



Figura 47 – Centro Urbano de Estarreja

## 2\_ O enquadramento legal

A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRJ], aprovado pela **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto**.

Após a aprovação da ARU e num prazo de três anos, deve a Câmara Municipal de Estarreja propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que será desenvolvida através de Plano de Pormenor [cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT] ou através de instrumento próprio [devendo ser elaborado para o efeito, um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana]. A Área de Reabilitação [ARU] do Centro Urbano de Estarreja, territorialmente delimitada e que justifica uma intervenção integrada, consequência de alguma insuficiência ou degradação em termos de uso, solidez, segurança, estética ou mesmo salubridade dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização coletiva [artigo 2º do RJRU], relativamente aos quais a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

A Câmara Municipal de Estarreja, para a Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja [ARU] optou pela elaboração de uma ORU sistematizada, enquadrada num PERU [artigo 8º do RJRU], por se tratar da área correspondente ao núcleo central da cidade de Estarreja, com uma relevância histórica inquestionável e onde se identificam edifícios com clara necessidade de uma intervenção integrada [pública e privada]. O envio para aprovação na Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Reabilitação Urbana, IP, cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara Municipal. Por fim o documento é submetido a Discussão Pública, nos termos do RJGT para os Planos de Pormenor [20 dias - artigo 86º do DL/2015, de 14 de maio].

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei [artigo 6º do RJRU], é à administração pública que cabe a incumbência da adoção de medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma política pública. A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada de imóveis localizados na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.



## Capítulo IV – Estratégia de intervenção

- 1\_ Estratégia de Reabilitação Urbana
- 2\_ Eixos e Objetivos Estratégicos
- 3\_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana
- 4\_ Conformidade e Coerência com outros Instrumentos de Planeamento

## 1\_ Estratégia de Reabilitação Urbana

A análise dos dados de caracterização apresentados, a reflexão anteriormente desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de carácter estratégico produzidos sobre Estarreja identificam, com clareza, a evolução recente da cidade e os desafios que se lhe colocam nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial. Neste quadro será decisivo para a estratégia territorial a prosseguir, que se corrija a trajetória de esvaziamento do papel do centro, que deverá passar a contribuir de forma decisiva para a qualificação do sistema urbano.

### Centro da Cidade de Estarreja

Desafios	Oportunidades
Decréscimo geral da população, nomeadamente da população potencialmente em idade ativa	Aumento de núcleos familiares constituídos por famílias clássicas monoparentais
Parque habitacional envelhecido e existência de edifícios degradados e desocupados	Valor histórico-cultural do núcleo histórico
Envelhecimento populacional e abandono populacional do centro urbano	Potencial disponibilidade de edifícios (alojamentos) para o mercado imobiliário
Desarticulação da rede de acessibilidade da zona ribeirinha e equipamentos de utilização coletiva	Oferta significativa de equipamentos públicos.
Progressiva desqualificação da zona ribeirinha – entrada sul/poente da cidade	Frente ribeirinha com potencial para a diversificação de atividades económicas e de lazer
Progressiva desqualificação do espaço público na zona poente (paralela à linha do caminho-de-ferro)	Frente ribeirinha (Esteiro de Estarreja e sua relação com a Ria de Aveiro e Rio Antuã) como valor ambiental e ecológico estruturante e promotor da imagem e identidade da cidade
Progressiva desqualificação da zona ribeirinha – entrada sul/poente da cidade	Localização privilegiada, beneficiando de boas acessibilidades às vias de comunicação ferroviárias e rodoviárias (Estação CP, EN109, A25, A29)
Arruamentos urbanos com perfis estreitos e desqualificação funcional	Impacto positivo de intervenções na cidade ao nível do usufruto coletivo de espaços públicos

Principal eixo viário, estruturante da cidade, saturado de tráfego automóvel e com forte incidência de pesados	Posicionamento favorável em termos de redes de transporte rodoviário e ferroviário e a proximidade ao aeroporto do Porto
Perda de referência identitárias	Cultura de associativismo (tecido associativo dinâmico e diversificado no âmbito cultural, desportivo e social)
Áreas industriais abandonadas com escala urbana muito significativa	Tradição industrial, refletida numa história ligada à industrialização Portuguesa e da evolução da indústria química
Escassa dinâmica de exploração e valorização dos produtos locais (exemplo: arroz)	Novo Mercado Municipal como âncora estratégica da dinâmica económica, constituindo-se como centro polarizador do comércio tradicional local
Tecido comercial debilitado, pouco diversificado e pouco atrativo	Valorização dos recursos endógenos, num quadro que promova o equilíbrio entre a preservação do património natural e o desenvolvimento de atividades económicas
Relevância pouco significativa do turismo refletida na ocupação pouco expressiva das camas	Potencial de desenvolvimento de dinâmicas de cooperação entre agentes institucionais, económicos e culturais para a construção de pacotes turísticos integrados e competitivos
Capacidade limitada de atração de turistas estrangeiros	Promoção turística dos recursos do território, apostando, particularmente, nos produtos "turísticos de nicho", como o <i>birdwatching</i>

Figura 48 – Desafios e Oportunidades

O território vai revelando, de forma inconsistente e a custo da perda de protagonismo do seu centro tradicional, uma organização policêntrica. Será portanto vital a reafirmação do centro da cidade de Estarreja como elemento nuclear e de coesão do sistema urbano, que contribui para a estruturação em rede das diferentes polaridades urbanas, segundo uma lógica dinâmica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias com o centro da cidade – lugar que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço pode oferecer: o ambiente urbano, a densidade humana e a relação única com o rio.

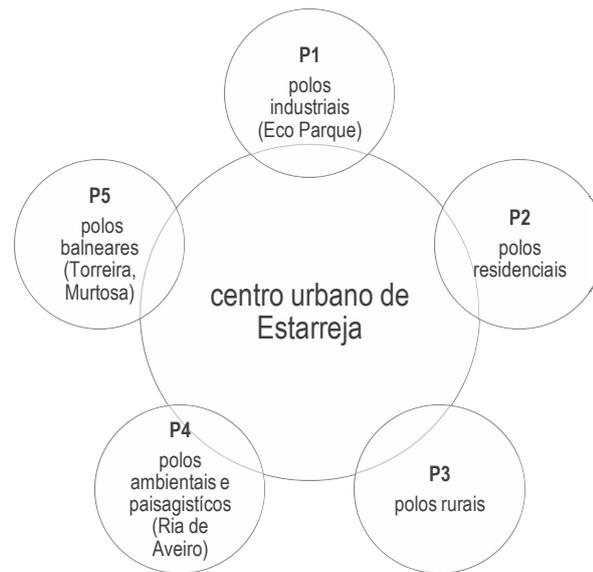


Figura 49 – Polaridades no território alargado

Quando olhamos para o centro da cidade de Estarreja, depreendemos facilmente que, em termos teóricos já lá está tudo aquilo (e muito mais) que poderíamos desejar para um centro urbano vivo e dinâmico: uma estrutura urbana consolidada (ruas, bairros, praças), equipamentos de serviços públicos, equipamentos culturais, elementos notáveis patrimoniais identitários, etc. Ou seja, a reabilitação urbana deste lugar não implica inventarmos nada de novo, replicarmos modelos de outras realidades ou mimetizar um passado perdido, mas antes introduzir uma política pública que suporte e dinamize uma revitalização da essência específica desta realidade socio-urbana. Acelerar e projetar as dinâmicas, as vivências e as relações do que sempre foi aquele lugar, sustentado nas suas matrizes básicas e transversais ao tempo, mas em contexto contemporâneo.

Ou seja, a base da visão de futuro para o centro urbano de Estarreja consiste em identificar e reconhecer a identidade do território (nas suas dimensões urbanas, humanas, sociais, económicas) e promover a sua articulação com as realidades e contextos contemporâneos, incorporando um modelo de reabilitação baseado nas novas formas de habitar, relacionar, trabalhar, lazer, deslocar, entre outras. Neste âmbito, a reabilitação do centro urbano de Estarreja passa por potenciar as estruturas existentes, promovendo:

1. A função residencial, ao reinventar as tipologias de habitação, adaptadas aos novos modelos familiares (os programas de apoio a rendas podem exercer neste aspeto um impulso determinante, facilitando a instalação de novos residentes no centro, dando um pequeno apoio

à renda ou promovendo rendas adaptadas) e à procura específica existente (por exemplo, quadros de empresas estabelecidas na região);

2. O espaço público, ao impulsionar o encontro, a sociabilidade e fruição urbanas, associado ao comércio de rua (a análise de casos no contexto europeu e nacional revela a emergência de uma dinâmica de consolidação e regeneração da oferta comercial em espaço urbano e da apetência pela rua como espaço privilegiado de interface com o consumidor);

3. A mobilidade, ao facilitar a deslocação da população, reforçando e estruturando o sistema viário e incorporando diversos meios de transporte em todos os níveis.

4. O recreio e o lazer, associando a dimensão das atividades de fruição cultural e patrimonial com o desenvolvimento de atividades lúdicas na margem do rio;

5. A identidade e autoestima, expressa em atividades e eventos que reforçam a pertença e orgulho na herança estarrejense;

6. O turismo, ao afirmar o centro da cidade como o ponto de partida e chegada para explorar todas as riquezas turísticas (patrimoniais e ambientais) do concelho, devidamente articuladas em rede).

A presente estratégia pretende - para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, - novas dinâmicas sociais e económicas no centro. A intervenção tem como intuito a afirmação do núcleo central de Estarreja como um espaço atrativo que capte novos residentes (invertendo a tendência de perda demográfica) e novos visitantes. Esta apoia-se na dinamização do designado 'ciclo virtuoso', expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo de reabilitação. É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.

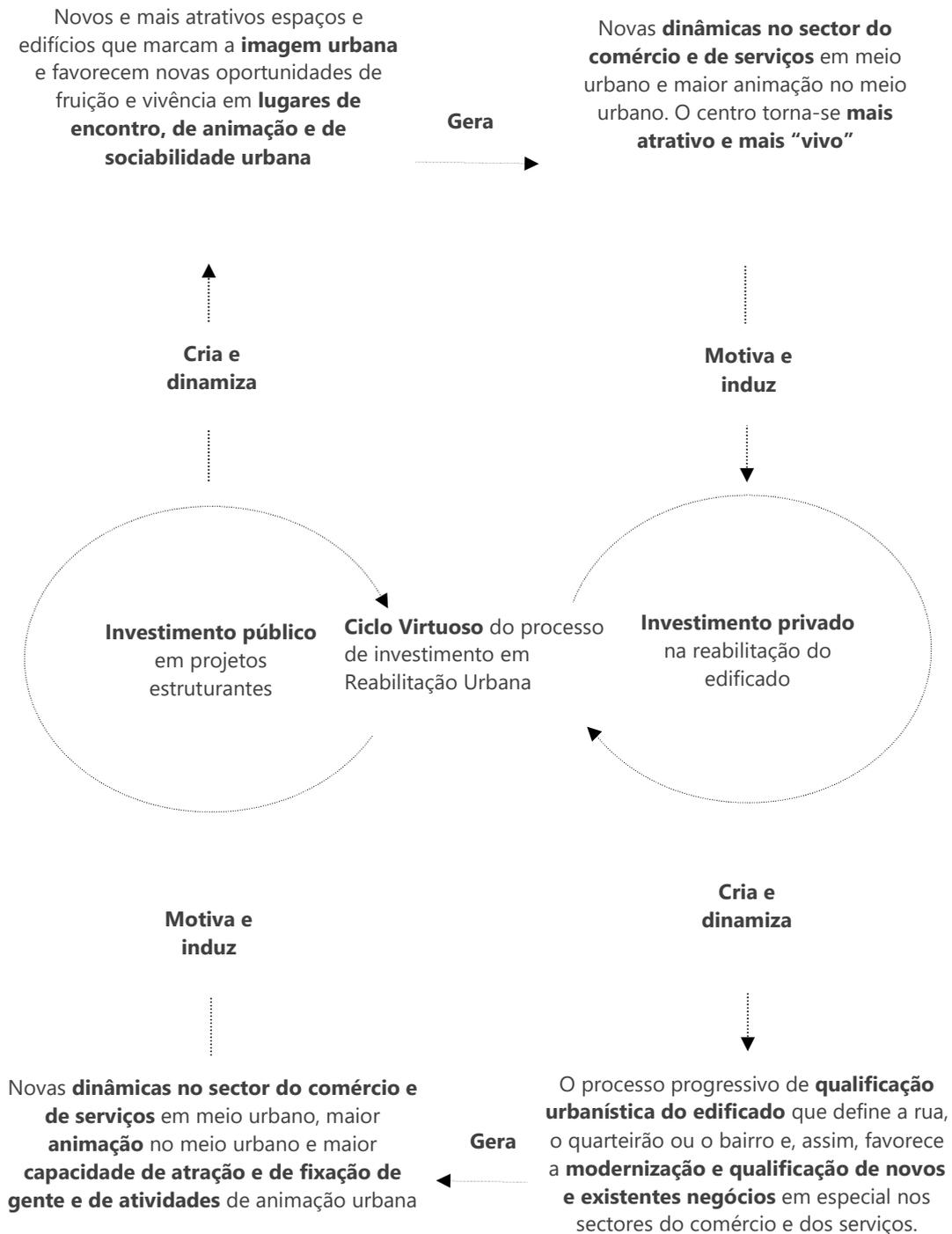


Figura 50 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

Pretende-se um centro urbano que marque pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes: a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação de população jovem.

Dotar o centro da cidade de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo que permita fixar a população. A inovação e o dinamismo cultural serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num cenário harmonioso onde o território se ajusta às vivências atuais.

A estratégia de reabilitação assenta, assim, num centro com condições para se afirmar como o elemento federador de um território de ocupação dispersa, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população jovem. A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana do centro e da necessidade de envolvimento e articulação entre as ações do lado público [município] e do lado privado [proprietários, inquilinos ou promotores] e, ainda das instituições e associações.

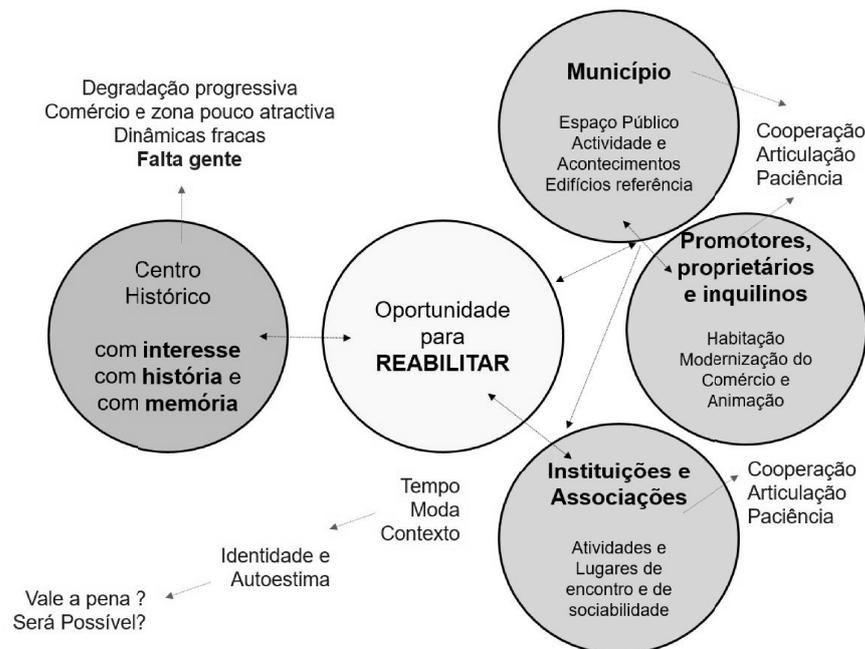


Figura 51 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro urbano de Estarreja exige o envolvimento e a partilha de responsabilidades de vários quadrantes:

1. O lado público (município) a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;
2. O lado institucional e associativo a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;
3. O lado privado (promotores, proprietários e inquilinos) a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro.

A responsabilidade de ação de qualquer destes lados referidos assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as “coisas realmente aconteçam”. A revitalização e reabilitação do centro urbano é um processo e como qualquer processo consome tempo mas que reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas de Estarreja.

## 2\_ Eixos e Objetivos Estratégicos

Para a persecução do desígnio acima afirmado, são definidos três eixos estratégicos de intervenção no centro urbano de Estarreja, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais económicas e sociais.

	EIXOS ESTRATÉGICOS		
	EE1. CENTRALIDADE	EE2. ATRATIVIDADE	EE3. IDENTIDADE
OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	1.1. Promover a multifuncionalidade	2.1. Valorizar a paisagem e a continuidade ecológica	3.1. Valorizar o património cultural
	1.2. Qualificar o ambiente urbano	2.2. Reforçar e promover as conexões e mobilidade	3.2. Afirmar e desenvolver o Turismo

Figura 52 – Eixos e Objetivos Estratégicos

Um centro urbano valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural é a base da definição da visão que buscamos alcançar.



Figura 53 – Praça Francisco Barbosa

## EIXO ESTRATÉGICO 1 | CENTRALIDADE

O crescimento de Estarreja descentralizou o centro da cidade, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro tradicional ainda não deixou de ser identificado como o centro da cidade, mantendo o seu papel simbólico (imagem social coletiva de Estarreja). Urge reforçar a centralidade.

### OBJETIVO ESTRATÉGICO 1.1 | PROMOVER A MULTIFUNCIONALIDADE

É fundamental assumir o centro urbano de Estarreja como um polo multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. Esta multiplicidade de oferta deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores. Propõe-se, portanto, reforçar, a partir das estratégias de atração e apoio à localização empresarial e institucional, a diversidade e vitalidade económica urbanas, fortalecendo a qualificação funcional, social e ambiental do centro urbano e a sua capacidade de fixação de população jovem e qualificada.



Figura 54 – Avenida Visconde de Salreu

A multifuncionalidade é o fator de diferenciação e fortalecimento de centro urbano, que deve ser utilizado para a sua reafirmação. Para tal, será importante aprofundar a sua relevância cultural, cívica e económica, mitigando os impactos resultantes de dinâmicas relocativas de algumas funções relevantes. A mescla de funções do centro é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto mais alargado do território. Esta

característica é a principal dinamizadora deste território, sendo necessário dotá-lo de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente baseadas na inovação e desenvolvimento e na criatividade.

Pretende-se uma intervenção integrada, que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço da vitalidade dos centros urbanos e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais, tendo por fim a transformação de espaços tradicionalmente de vocação comercial num 'centro comercial ao ar livre'.



Figura 55 – Largo dos Combatentes da Grande Guerra

Por outro lado, o modelo habitacional proposto tem como principal missão a criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação no centro. Facilidade de acesso, no preço, na qualidade, no conforto, na segurança, nas acessibilidades, na tipologia, na forma de ocupação, na mobilidade, no meio ambiente que a envolve. Trata-se de conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional. Trata-se de ajustar a política de habitação às novas realidades económicas, sociais e demográficas, contribuindo para a dinamização da reabilitação urbana, do arrendamento habitacional e da qualificação dos alojamentos.

A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita com o universo empresarial local.



Figura 56 – Imagens do projeto de reconversão da antiga fábrica de descasque de arroz | Fonte: CM Estarreja

## OBJETIVO ESTRATÉGICO 1.2 | VIVIFICAR E QUALIFICAR O AMBIENTE URBANO

Uma das componentes fundamentais dos centros urbanos são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência. De facto, a estrutura edificada é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.

Apesar da riqueza edificada do centro urbano de Estarreja, o processo de reestruturação económica, social e territorial, teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e consequentemente, ao nível paisagístico. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-arquitetónico que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.



Figura 57 – Edifício na Avenida Visconde de Salreu

A revitalização do edificado do centro histórico deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos representativos destas áreas e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. É fundamental que a sua preservação seja perspectivada de uma forma conjunta e integrada, abordando as suas estruturas físicas como um todo indivisível, dado que podemos frequentemente considerar passível de conservação uma rua ou um quarteirão, sem que nenhum dos seus edifícios isoladamente tenha grande valor estético-arquitetónico. A revitalização do edificado dos centros tradicionais, deve passar essencialmente por um processo

integrado de reabilitação física e funcional a aplicar nas suas estruturas que se pretendem manter e salvaguardar.

O objetivo proposto de promoção da multifuncionalidade pretende assim, valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo, cultura e recreio).

Complementarmente, será fundamental valorizar e articular o espaço público, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Este processo deverá abranger várias vertentes:

- 1) Regulamentação clara da ocupação da via pública, tanto no ordenamento do espaço como dos usos, de modo a contribuir para reforçar a atratividade e as dinâmicas de animação urbana (diurna e noturna) e compatibilizá-las com as formas de habitar cada território;
- 2) Ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, pavimentos, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes;
- 3) Melhoria das condições de conforto e segurança do espaço público ao nível da mobilidade;
- 4) Renovação programada das infraestruturas urbanísticas quer na serventia ao edificado quer na serventia ao espaço público.



Figura 58 – Avenida Visconde de Salreu

Paralelamente deve procurar-se incrementar a mobilidade pedonal na rede multifuncional, de modo a articular as diversas vertentes de uso do espaço público: comercial, cultural e turística. Pretende-se, assim, interligar as várias formas de uso e ocupação do espaço público, estabelecendo relações complementares entre os percursos turísticos e os restantes, estabelecendo uma rede que cubra todo o centro urbano de Estarreja. Para tal é importante a implementação de elementos de coerência visual no espaço público, esteticamente enquadrados e simultaneamente eficazes ao nível da informação.

## EIXO ESTRATÉGICO 2 | ATRATIVIDADE

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o centro urbano de Estarreja que permita reativar este território como um espaço de polarização urbana, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modelos de vida. Urge reforçar a atratividade.

### OBJETIVO ESTRATÉGICO 2.1 | VALORIZAR A PAISAGEM E CONTINUIDADE ECOLÓGICA

O desenvolvimento de Estarreja nos últimos anos, com as novas direções e dinâmicas de crescimento da cidade e os atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais, justificam a ambição de um centro urbano que integra o Rio Antuã (e sua relação com a Ria de Aveiro).

A reabilitação do centro urbano deve assumir o rio como um elemento estruturante e de qualificação da cidade, fundamental para a promoção de uma forte integração, conexão física, complementaridade funcional e densidade de relacionamento entre os elementos territoriais. Esta 'aproximação' da cidade ao rio é hoje visível, através do Parque Municipal do Antuã que revela a vocação e o potencial do rio e das suas margens no domínio do recreio e do lazer, funções que acrescentam qualidade à vivência urbana.



Figura 59 – Parque Municipal Antuã | Fonte: CM Estarreja

A criação de um contínuo verde, promovendo a expansão e integração (ponto de entrada) do Bioria no núcleo central da cidade, constitui um elemento fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável. A estratégia de intervenção proposta pretende dar continuidade ao processo despoletado pelo Parque Municipal do Antuã, de forma a corresponder aos atuais paradigmas da urbanidade, onde a sustentabilidade ambiental, o lazer e a qualidade do espaço público constituem valores essenciais.

Conectada e integrada neste corredor ecológico estruturante, é importante a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano existentes, estabelecendo uma rede de percursos que ligue 'lugares', contribuindo, não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.



Figura 60 – Jardins da Praça Francisco Barbosa e Largo dos Combatentes da Grande Guerra |

## OBJETIVO ESTRATÉGICO 2.2 | REFORÇAR E PROMOVER AS CONEXÕES E MOBILIDADE

A convergência de uma diversidade elevada de fluxos deve ser vista como uma oportunidade para o desenvolvimento da cidade de Estarreja e do seu centro urbano, sendo porém claro que o sistema de transportes e acessibilidade deve ser aperfeiçoado de forma a melhorar a mobilidade da população. Esse aperfeiçoamento passa por diminuir o impacto negativo do tráfego rodoviário intenso (nomeadamente de pesados) e por contrapor a impedância existente na mobilidade interna da cidade, principalmente na articulação do núcleo central com os restantes polos vitais do concelho e região, associada sobretudo à complexidade das redes de mobilidade existentes.

O reforço das conexões do centro urbano com o exterior é por isso premente, sendo que deverá ser associado a medidas que permitam facilitar a mobilidade da população. A forte ligação do centro de Estarreja com os principais polos empregadores da região, onde se destacam o Eco Parque Empresarial e o Pólo Químico, é essencial para reafirmar esta centralidade e criar novas dinâmicas urbanas, que permitirão aumentar a sua atratividade.

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o centro urbano deve ser reforçado e estruturado incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis. A rede viária deve também ser melhorada de modo a minimizar o tráfego de atravessamento no centro urbano (nomeadamente trânsito de pesados) e direcionar e racionalizar os movimentos no seu interior.



Figura 61 – Tráfego na N109

Para isso é necessária a sua clara hierarquização tanto no centro urbano como na área de influência, através da valorização de eixos urbanos estruturantes. Os principais eixos de entrada no centro de Estarreja e de articulação com os diferentes polos da cidade devem ser claramente identificados, tendo ciente que as fragilidades associadas às características morfológicas e funcionais da malha urbana, neste local, obrigam à minimização do impacto rodoviário existente nestes eixos de distribuição, através da criação de percursos alternativos, em conjunto com o fomento e promoção de modos de transporte alternativos.

O estacionamento pode ser visto como um constrangimento para a atratividade do centro urbano. Por um lado, o estacionamento desordenado e invasivo tem impacto na apropriação do espaço público e no ambiente urbano. Por outro lado, a oferta de estacionamento condiciona fortemente a procura por parte de residentes e visitantes, tendo também reflexos no tráfego automóvel. Contudo, deve-se ter presente que não importa apenas o número de lugares de estacionamento facultados, mas como estes se encontram distribuídos e identificados pelo território, logo, é determinante ordenar a oferta de estacionamento tendo em vista a disciplina da procura.



Figura 62 – Estacionamento na entrada sul do centro urbano

O transporte público, atualmente composto pelo transporte ferroviário e rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A interoperabilidade deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes. A criação de canais

exclusivos para o transporte público é determinante para a melhoria do seu serviço, sendo importante a sua consideração aquando da requalificação da rede viária.



Figura 63 – Estação da CP Estarreja

Os modos de mobilidade suave devem ser fomentados através da criação de redes contínuas e seguras (rede pedonal e rede ciclável dedicadas e partilhadas) que conectem diversos pontos de interesse e que possibilitem a apropriação do espaço público pela população. A bicicleta deve ser encarada como mais um modo de transporte público, sendo para isso adequado a implementação de um serviço de bicicletas públicas associado à rede ciclável, que permita o acesso a este modo de transporte a toda a população.

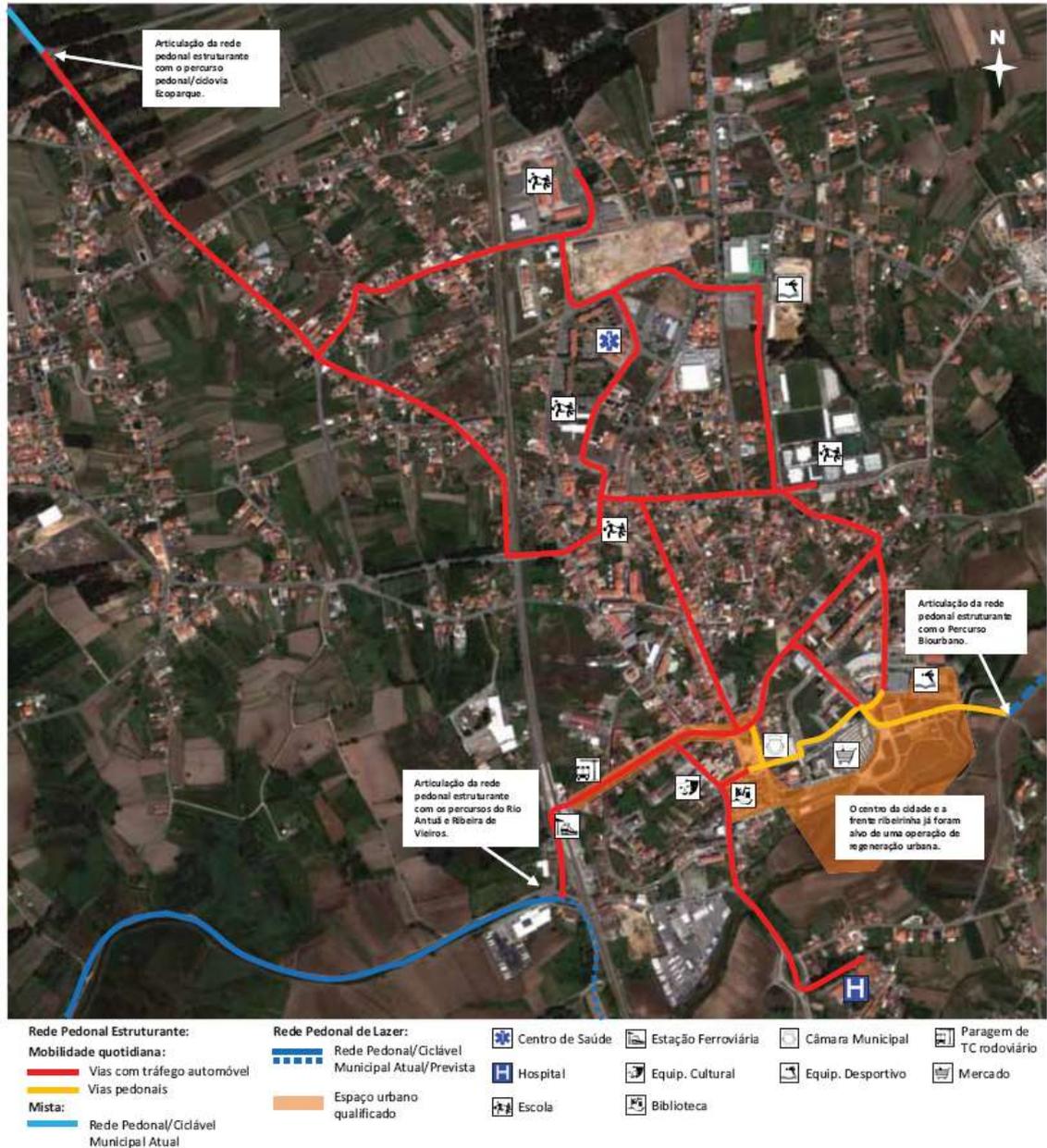


Figura 64 – Rede existente e proposta para a Rede Pedonal Estruturante de Estarreja | Fonte: PIMT-RA

### EIXO ESTRATÉGICO 3 | IDENTIDADE

Com suporte no conjunto de indicadores estatísticos de base, podemos afirmar que o cimento que estrutura todo o conjunto do centro urbano de Estarreja, que promoveu e dinamiza os valores da urbanidade e multifuncionalidade que ainda hoje persistem mas que urge reforçar, é o habitante. Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de Estarreja, baseado no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. A reabilitação urbana está, também, associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. A capacidade de um aglomerado urbano atrair residentes está intrinsecamente relacionada com a dinâmica económica que sustenta, sendo estas dinâmicas circulares, ou seja, quanto mais população e atividades, mais dinâmicas e vice-versa. Urge reforçar a atratividade.

No caso do centro urbano de Estarreja, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro histórico, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de todos os cidadãos e representa, também uma das vertentes a considerar para a promoção turística.

### OBJETIVO ESTRATÉGICO 3.1 | VALORIZAR O PATRIMÓNIO CULTURAL

A questão da apreensão do valor e da importância do centro depende da capacidade das pessoas se relacionarem com os sítios e os lugares e os entenderem como seus. O centro urbano de Estarreja pode e deve ambicionar constituir-se como uma referência do concelho.

Uma das componentes fundamentais dos centros consolidados são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência - o seu edificado. De facto, a estrutura edificada é um dos elementos principais do centro, porque é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.

O centro de Estarreja apresenta, desse ponto de vista, uma peculiar matriz de agentes e processos de transformação. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-social que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.



Figura 65 – Unidades industriais abandonadas no centro urbano

A revitalização do património edificado deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos e culturais representativos desta área e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. Criando e dinamizando eventos culturais para, com isso, promover o aproveitamento e a animação de espaços interiores e exteriores com valor histórico-social.



Figura 66 – Biblioteca Municipal de Estarreja

Como tal, a reabilitação urbana está associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. Há que proteger e desenvolver a oferta cultural e criativa, que pode em parte – sobretudo nas áreas e competências menos estruturadas e apoiadas – ser instalada nas áreas a tratar, satisfazendo necessidades identificadas dos agentes culturais e de sectores económico-criativos emergentes. Dessa maneira valorizam-se simultaneamente as pessoas, as criações, e os espaços públicos e privados.



Figura 67 – Mural do Cineteatro de Estarreja, no âmbito do Estarreja Arte Urbana (ESTAUA) | Fonte: CM Estarreja

No caso do centro de Estarreja, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de

todos os cidadãos e representa também uma das vertentes a considerar para a promoção turística. A capacidade de um aglomerado urbano atrair residentes está intrinsecamente relacionada com a dinâmica económica que sustenta, sendo estas dinâmicas circulares, ou seja, quanto mais população e atividades, mais dinâmicas e vice-versa.

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro de Estarreja, apostando no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa. Para uma efetiva coesão e atratividade é determinante privilegiar a definição de uma estratégia que englobe as áreas urbanas mais frágeis e respetivas comunidades vulneráveis existentes no interior do centro e que, complementarmente, promova uma maior participação dos cidadãos nas diversas etapas do processo de desenvolvimento. No centro de Estarreja ainda é possível identificar, devido às suas características físicas e socio-funcionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. Verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos. No âmbito externo é fundamental promover a projeção do centro urbano no domínio cultural, fomentando iniciativas e equipamentos que sirvam não apenas a população de Estarreja como públicos externos. Para a afirmação desta dimensão externa é crucial a afirmação da cultura como um bem básico para a população local, e a aposta em elementos diferenciadores que permitam projetar o concelho de forma consistente.



Figura 68 – Sítio do Carnaval | Fonte: Associação do Carnaval de Estarreja

### OBJETIVO ESTRATÉGICO 3.2 | AFIRMAR E DESENVOLVER O TURISMO

O turismo constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Estarreja nos âmbitos regional e nacional e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição de assumir o seu centro urbano como o ponto de partida e chegada para desfrutar o território. Para além do património arquitetónico, a paisagem natural do município constitui um dos principais focos de atratividade pelo que a preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística.

Nesta vertente estratégica assume especial destaque o projeto Bioria, um exemplo de iniciativa de valorização de ecossistemas e características singulares do território concelhio com impacto na comunidade local e no posicionamento e projeção externa do concelho, nomeadamente ao nível da atração de turistas que se desloquem a Estarreja.



Figura 69 – Percursos do Bioria

Assegurar a conexão ao Bioria, a criação e implementação de roteiros integrados, garantir o acesso e a abertura regular do património civil e religioso, facilitar e melhorar ambientalmente a articulação e comunicação entre eles, associá-los por tipologias que correspondem à procura crescentemente especializada do turismo, são objetivos fundamentais. Desde já se destaca a conjugação entre natureza e gastronomia/saberes locais; cultura/espetáculos e natureza, cultura/tradição/indústria, e ainda a possibilidade de explorar o binómio natureza/indústria numa experiência inovadora.

Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, é fator indispensável ao reforço da vitalidade do centro e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais.

Uma estratégia de marketing e comunicação é um fator crítico de sucesso para qualquer organização ou território, sendo relevante reforçar a imagem do concelho, não apenas do ponto de vista turístico, mas também como espaço de qualidade para viver e trabalhar. Assente nos fatores distintivos do território e na análise dos mercados-alvo deverá ser desenvolvida uma imagem atrativa, uma identidade própria para operacionalizar um território propício ao investimento e um destino turístico emergente.

Finalmente, o aumento e diversificação da oferta de alojamentos turísticos, constituirá outro dos objetivos da reabilitação do centro urbano. Efetivamente, o centro de Estarreja possui uma oferta hoteleira relativamente reduzida e muito pouco diversificada. Será necessário prever e apoiar a instalação de novas unidades hoteleiras, das diferentes categorias, articuladamente com os novos roteiros e áreas de atração turísticas e as necessidades de qualificação do espaço público.



Figura 70 – Edifício histórico, de grande escala, no centro urbano

### 3\_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos desafios e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana.

Alguns destes projetos estruturantes correspondem a intenções com diferentes níveis de maturação – algumas já se encontram mesmo implementadas (importando reforçar, dinamizar e financiar) – identificadas nos documentos estratégicos desenvolvidos e/ou manifestadas pelas diferentes autoridades que atuam neste território.

Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. Importa sublinhar que os projetos estruturantes, muito embora se organizem por eixo estratégico de intervenção face à sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos associados a esse eixo, têm também, na maior parte dos casos, pela sua transversalidade, um impacto direto na concretização dos objetivos associados aos outros eixos de intervenção. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de ‘contaminação positiva’.



Figura 71 – Centro urbano de Estarreja

A figura seguinte sintetiza o esquema conceptual que suporta a definição da estratégia de reabilitação e de revitalização do centro.

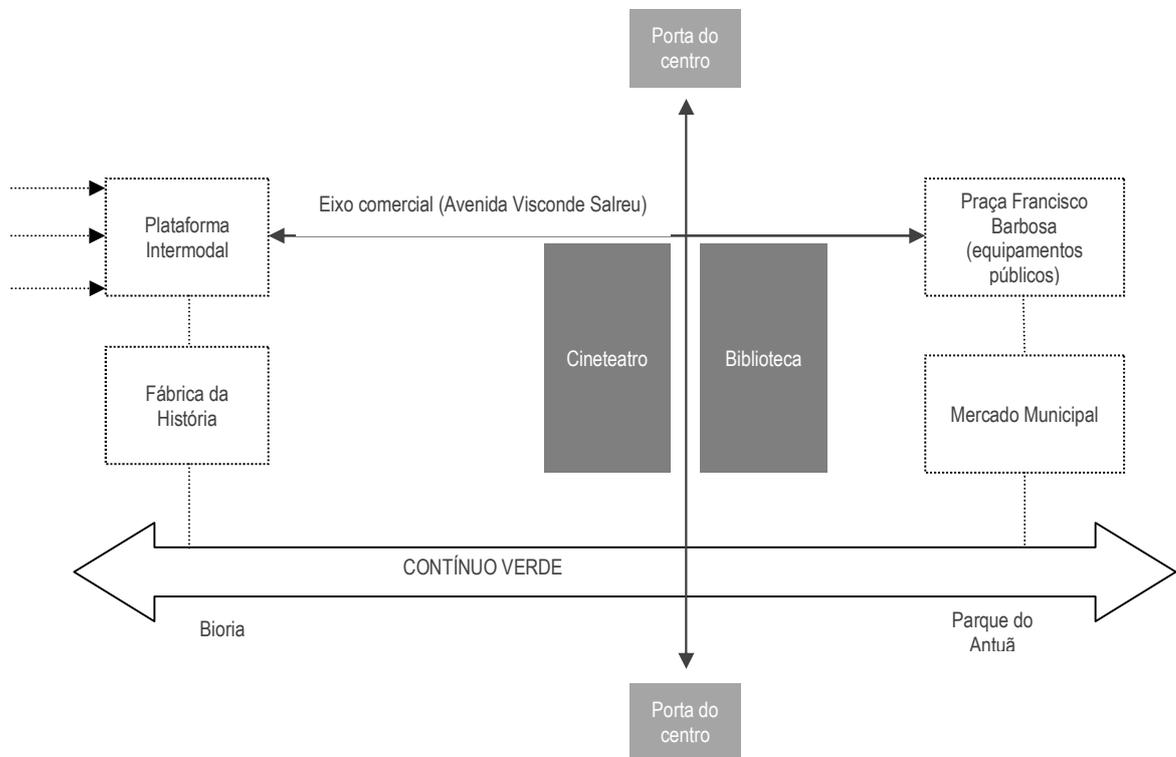


Figura 72 – Esquema conceptual da articulação entre as principais momentos urbanos (existentes e propostos)

O esquema anterior oferece uma leitura sinóptica da visão de futuro para o centro, que permitirá traduzir neste território, a médio/longo prazo, os desígnios estabelecidos para o centro urbano da Cidade de Estarreja.

Nesta medida, o modelo espelha as opções fundamentais de organização territorial que permitirão que o centro urbano contribua para a afirmação e consolidação de uma centralidade urbana a nível regional, articuladora das novas e potenciais polaridades da cidade e que se organiza de forma a potenciar os valores e a diversidade patrimonial que a diferenciam - naturais e culturais - segundo uma estrutura urbana otimizada e bem adaptada ao sítio, facilitadora da mobilidade e com uma distribuição mais equilibrada das funções urbanas.

O modelo territorial adotado, decorrente de uma abordagem holística dos grandes sistemas que qualificam o território (ambiental, funcional, de mobilidade, patrimonial e turístico) é, assim, a tradução de um compromisso entre as características particulares deste território, que durante séculos influenciaram e moldaram aquela que é hoje a sua matriz urbana. Este modelo, necessariamente flexível, fixa uma direção de desenvolvimento que permitirá reativar e recentrar o centro urbano de Estarreja como um espaço de polarização de escala regional e federador da cidade, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, centrais ou de proximidade, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modos de vida.

É pela sua diversidade e pela combinação das suas vocações que o centro da Cidade de Estarreja se diferencia e se pode afirmar – diversidade social, cultural e económica –, havendo que sincronizar a resposta espacial e funcional com a sua história e património e com uma vida urbana naturalmente diferenciada e diversa. Nesta medida, a abordagem centra-se num conjunto de opções chave traduzidas no modelo territorial e nos projetos estruturantes que constituem a resposta operacional.



Figura 73 – Imagem do projeto para o Mercado de Estarreja (obra concluída) | Fonte: CM Estarreja

A figura seguinte ilustra os elementos estruturante que suportam a estratégia de reabilitação do centro de Estarreja.



Figura 74 – Modelo da Estratégia de reabilitação urbana

A] Os círculos a amarelo representam elementos urbanos marcantes da imagem e da identidade de Estarreja [A Fábrica de Arroz, a Estação, o Cine Teatro, a Biblioteca, a Casa Municipal da Cultura (antiga Casa dos Morgados), a Câmara Municipal, o Mercado Municipal e o Tribunal]. O Mercado Municipal e a Fábrica de Arroz foram projetos enquadrados e financiados no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana [PARU].

B] A tracejado amarelo representa-se o eixo principal que liga a Fábrica de Arroz à Estação e a Estação ao “centro” do centro. Neste eixo emerge a Avenida Visconde Salreu que importa e que exige ser reabilitada como eixo comercial e de vivência urbana e que se assuma como um dos principais lugares de atração e de sociabilidade urbano do centro. Importa, por isso, valorizar e qualificar o espaço público e incentivar a recuperação e requalificação do edificado e das funções que animam o centro.

C] A Avenida conduz ao “centro do centro” onde o espaço público tem de ser coerente e alargado. Deve envolver a Praça em frente ao edifício da Câmara Municipal mas deve estender-se para as traseiras e envolver todo o espaço que circunda o Mercado e o Tribunal. É a “grande praça”, lugar privilegiado de encontro e de sociabilidade urbana. Os materiais, os pavimentos, a linguagem e os materiais devem ser cuidadosamente repensados e requalificados.

D] A Avenida 25 d Abril estabelece a “fronteira com o Verde [Parque Municipal do Antuã e o próprio Antuã] e importa que o parque e o Rio, embora não incluídos na ARU, prossigam o desafio de se irem integrando cada vez mais na cidade e com ela se relacionar. Este desafio é essencial para a afirmação de um processo de reabilitação urbana que se deseja dinâmico e afirmativo.

E] A tracejado branco as ruas que importa qualificar como “eixos misto”. Mistos porque aceitam a circulação mas valorizam a presença de gente. Devem ser ruas cuidadas ao nível dos pavimentos, dos passeios, do mobiliário urbano e da capacidade de fazer sentir a circulação pedonal e ciclável segura e integrada na cidade.

F] E, finalmente, as áreas assinaladas a vermelho que devem ser objeto de ações de requalificação urbana e, acima de tudo, da imagem e da forma como se integram na imagem global do centro da cidade.

G] Todas estas ações e preocupações irão, certamente, motivar ações de reabilitação e requalificação do edificado privado e, aos poucos, uma e outras, contribuir para a afirmação de uma imagem de Estarreja mais atrativa e mais afirmativa da autoestima coletiva.



Figura 75 – Escultura no espaço público no âmbito do Estarreja Arte Urbana (ESTAU) | Fonte: CM Estarreja



<p><b>AÇÃO 1_</b> Reabilitação do Mercado Municipal (coberto e descoberto) de Estarreja e acessos</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Inaugurado a 14 de junho de 1964, o edifício do Mercado Municipal encontra-se já desfasado das atuais exigências dos consumidores, necessitando de uma reconversão formal e funcional que lhe permita continuar a assumir o seu papel privilegiado na dinâmica económica da cidade. Constituindo-se como o centro polarizador do comércio tradicional local, este equipamento público assume-se como uma âncora estratégica da dinâmica económica. Diversificar e qualificar o comércio local, valorizando os produtos locais são essenciais no reforço da dinâmica comercial da cidade. Pretendendo constituir uma intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, a execução do projeto de Reabilitação do Mercado Coberto de Estarreja e seus acessos visa, concretamente a reabilitação e modernização deste equipamento público comercial, de forma a dota-lo das "...características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva com vista a criar novas aptidões funcionais e a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados". (MDJ do projeto de "Reabilitação do Mercado Municipal (coberto e descoberto) de Estarreja e Acessos" – Capítulo I – Introdução, Parágrafo 4). A outra vertente da presente intervenção de reabilitação urbana, nomeadamente a respeitante ao Mercado descoberto e espaços públicos envolventes, tem como desígnio conferir uma maior funcionalidade e dinâmica no seu uso, através da readaptação e substituição dos seus pavimentos, da reestruturação de todas as infraestruturas que servem este equipamento público e da introdução e modernização do mobiliário urbano.</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.877.685,00€</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Concluído</p>

<p><b>AÇÃO 2_</b> Reabilitação/requalificação da 'Hidroelétrica de Estarreja' - Conversão do antigo edifício da fábrica em 'Fábrica da História'</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (edifício onde funcionou a Fábrica Hidroelétrica de Descasque do Arroz – A Hidroelétrica) que se encontra devoluto e em mau estado de conservação, ameaçando ruína, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística. A requalificação do edifício da 'Hidroelétrica de Estarreja' e sua conversão em 'Fábrica da História', para além de pretender dar resposta à necessidade de eliminação do impacto negativo deste núcleo industrial abandonado e de reafirmar aquela construção como um espaço de Memória Coletiva Municipal, tornando-o um polo encorajador da componente criativa em termos económicos. A promoção desta operação de reabilitação urbanística consiste globalmente na '(...reconversão urbanística e ambiental desta área industrial abandonada, atribuindo-lhe uma funcionalidade pública de valorização e promoção de um produto endógeno, o arroz, fomentado o empreendedorismo e a inovação social. (...)'</p>
<p>Investimento</p>	<p>1.350.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo prévio</p>

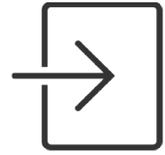
<b>AÇÃO 3_</b> Arranjos envolventes à área de reabilitação/requalificação da 'Hidroelétrica de Estarreja'	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	Qualificação do espaço público e infraestruturas da área envolvente à 'Hidroelétrica de Estarreja', enquanto aspeto fundamental para a regeneração e atração daquela área da cidade numa forma sustentável e ecológica, articulando e potenciando a relação com o Baixo Vouga Lagunar e sua beneficiação no âmbito do POLIS da Ria e com o Bioria.
Investimento	400.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 4_</b> Reabilitação/requalificação da 'Hidroelétrica de Estarreja' – Conversão dos antigos armazéns em oficinas de indústrias criativas ligadas ao Carnaval de Estarreja</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (edifício dos antigos armazéns da Hidroelétrica de Estarreja) que se encontra devoluto e em péssimo estado de conservação, ameaçando ruína, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística. A requalificação dos antigos armazéns e a sua conversão na oficinas de indústrias criativas ligadas ao Carnaval de Estarreja pretende constituir o local propício à criação artística e empresarial das atividades relacionadas com o carnaval e, simultaneamente, assumir-se como um catalisador de energias que contribuem para a animação, dinamização e atratividade daquela área urbana, contribuindo assim, decisivamente, para a sua regeneração.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo Prévio</p>

<b>AÇÃO 5_</b> Parque Urbano do Antuã – troço nascente	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. O Parque Urbano do Antuã oferece, neste lugar, condições para conferir ao centro da cidade essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Esta estrutura verde urbana deverá ser integrada à escala superior, diluindo-se na paisagem natural do município (conexão com BIORIA), e simultaneamente promover a articulação com os espaços verdes (largos, praças e jardins) existentes no interior da ARU.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 6_ 'Eixo Comercial' –</b> requalificação urbanística da Avenida Visconde Salreu</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Qualificação e modernização da principal e histórica rua comercial, atualmente em processo de erosão física, social e económica. Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço da vitalidade dos centros urbanos e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais, tendo por fim a transformação do espaço num 'centro comercial ao ar livre'. Além disso, este eixo abraça e permite ligar e relacionar os dois investimentos no edificado (Mercado Municipal e Fábrica da História), numa relação interdependente. Por um lado potencia a acessibilidade, integração, valorização e relação urbana dos dois edifícios no tecido do centro, enquanto, por outro lado, constitui o lugar de exceção para absorver as dinâmicas destes, enquanto pólo de comércio, encontro, animação e apropriação sociocultural.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento Financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

**AÇÃO 7\_** 'Portas do Centro' –  
requalificação urbanística de troço da  
N109



Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ÁRU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	Hierarquização e qualificação dos momentos de entrada no centro urbano através da requalificação urbanística do troço da N109.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar



<p><b>AÇÃO 8_</b> Prolongamento da Avenida Dionísio de Moura (desde o Largo da CP) até à Rua Desembargador Correia Teles e requalificação da envolvente</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Embora com o seu ‘arranque’ apenas parcialmente abrangido pela delimitação da ARU, assume-se como um eixo estratégico fundamental da estruturação do tecido urbano da zona central da cidade. Manifesta-se como eixo viário de referência na execução do Plano de Urbanização, enquanto elemento qualificador de uma das ‘entradas’ na Cidade, bem como, de infraestrutura que definirá zona verde tampão (acústica e paisagística) à rede ferroviária. A sua importância também se fará sentir ao nível da estruturação e qualificação do estacionamento pela oferta que disponibilizará á Cidade, e ainda, como uma alternativa à circulação rodoviária pela zona central da cidade</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>



<b>AÇÃO 9_</b> Reconfiguração da Rua Manuel Figueiredo	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	Reconfiguração e reestruturação urbanas da Rua Manuel Figueiredo, no sentido de promover a acessibilidade e mobilidade no centro da cidade de Estarreja, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano e promover a reabilitação do edificado, introduzindo novas dinâmicas na relação com o construído.
Investimento	251.360,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2021
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 10_</b> Reabilitação do Centro Histórico – Acessibilidades e Mobilidade</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A ação consiste na construção de ciclovias, abrangendo a maior área possível e incentivo à sua utilização, no dia-a-dia, pela população residente e visitante. Prevê-se também uma intervenção integrada nos espaços de circulação pedonal no interior do aglomerado, devidamente articulada com a requalificação urbanística dos principais eixos do centro urbano. Esta rede de ciclovias pretende abranger:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ligação ao Bioria;</li> <li>- Avenida Visconde Salreu,</li> <li>- Estação CP;</li> <li>- ligação à N109;</li> <li>- ligação a Albergaria-a-Velha;</li> <li>- ligação à Murtosa.</li> </ul>
<p>Investimento</p>	<p>210.000,00€</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>



<b>AÇÃO 11_ Estruturação e qualificação das áreas de estacionamento</b>	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	Prevê-se a estruturação e qualificação das áreas de estacionamento no centro urbano de Estarreja.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Estudo prévio



<p><b>AÇÃO 12_</b> Plataforma intermodal de transportes junto à linha caminho-de-ferro</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja   Infraestruturas de Portugal</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>O transporte público, atualmente composto pelo transporte ferroviário e rodoviário, deve ter um papel estruturante no sistema de mobilidade e acessibilidade da população, sendo por isso importante a promoção de um sistema eficiente e ambientalmente sustentável, com uma forte promoção da interoperabilidade, de forma a constituir uma alternativa fiável ao transporte individual. A interoperabilidade deve ser materializada numa rede de transportes estruturada e articulada através de uma infraestrutura intermodal de transportes ligada à atual estação da CP. Esta rede deverá permitir uma eficaz ligação ao Eco Parque Empresarial, Bioria, e centro urbano de Estarreja.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2032</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Estudo prévio</p>

**AÇÃO 13\_** Programa de Apoio ao  
Arrendamento Habitacional



Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	Esta medida destina-se a famílias em situação de carência económica residentes no concelho de Estarreja e consiste na atribuição de apoio económico não reembolsável, para fins de arrendamento habitacional.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020 IHRU
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Em execução

**AÇÃO 14\_** Casa Melhor - Melhoria de habitações degradadas de Municípios carenciados de Estarreja



Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	O Programa Casa Melhor prevê a atribuição pelo Município de Estarreja, de apoio financeiro não reembolsável para a execução de obras em habitações degradadas de cidadãos social e economicamente desfavorecidos, residentes no concelho de Estarreja, dotando as habitações de conforto, salubridade e de segurança. O apoio tem como objetivo contribuir para a melhoria das condições de vida dos municípios carenciados residentes no Município, através da concessão de apoio financeiro para a conservação de habitações degradadas.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Estarreja Investimento Privado
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Em execução



<p><b>AÇÃO 15_</b> Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>A desvitalização económica deve-se, substancialmente, à perda da capacidade competitiva num contexto regido pela lógica de mercado. A formulação de um plano estratégico de marketing territorial constitui um primeiro passo para enfrentar estes desafios, ao assumir-se como um instrumento prospetivo e integrado, que apela ao voluntarismo de ações, à concertação público-privado, à promoção e aproveitamento das potencialidades e à mitigação das debilidades. Assim, o objetivo cimeiro deste projeto será potenciar o desenvolvimento de Estarreja, na através da elaboração e implementação de um plano estratégico de marketing territorial.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Privados Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

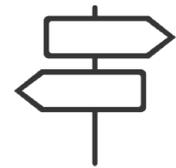


<p><b>AÇÃO 16_</b> Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuir para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2020</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

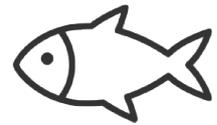


<b>AÇÃO 17_</b> Qualificação do comércio local	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	Definição estratégica integrada para o desenvolvimento de ações e apoio a candidaturas (exemplo: Comercio Investe) visando a qualificação, adequação e promoção do comércio local.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

<b>AÇÃO 18_ Manual de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado</b>	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	O objetivo da criação de um 'guia de boas práticas' é disponibilizar aos proprietários, construtores ou outros intervenientes nos processos de reabilitação dos edifícios do centro urbano de Estarreja, os conhecimentos mínimos para a intervenção nos edifícios antigos, evitando erros que, embora possam parecer de pormenor, são muitas vezes responsáveis pela adulteração dos edifícios e pela sua desvalorização cultural e histórica. A elaboração do manual deve ter por base o levantamento de elementos construtivos e arquitetónicos característicos de edifícios antigos no centro de Estarreja (nomeadamente a construção em adobe) representados em ilustrações e fotografias.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar



<b>AÇÃO 19_</b> Implementação de sinalética turística	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	No sector do turismo, encontra-se em desenvolvimento um conjunto de programas, de projetos e de ações, em que a existência de uma simbologia normalizada reveste um papel primordial. De facto, na elaboração dos planos de sinalização turística regional ou de dinamização de rotas, torna-se imprescindível optar por sinais normalizados que ilustrem as várias incidências associadas às atividades turísticas.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar



<b>AÇÃO 20_</b> Programa de Educação Patrimonial	
Promotor	Município de Estarreja
Área de intervenção	ARU do Centro da Cidade de Estarreja
Objetivos específicos	<p>Este projeto pretende desenvolver um programa que envolve as escolas da região, sensibilizando as crianças para a importância do património cultural de Estarreja. Monumentos e sítios acolhem iniciativas pedagógicas inovadoras para o público jovem, pretendendo fazer-lhes sentir pertença de um legado e peça-chave na garantia da construção de um futuro melhor. Com este projeto, as crianças desenvolvem o conhecimento e apreço pelos valores da identidade, da história e cultura locais, criando hábitos de cooperação nos seus vínculos de família e na realidade circundante.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2032
Maturidade	Programa Preliminar

<p><b>AÇÃO 21</b> Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção</p>	
<p>Promotor</p>	<p>Município de Estarreja</p>
<p>Área de intervenção</p>	<p>ARU do Centro da Cidade de Estarreja</p>
<p>Objetivos específicos</p>	<p>Dada a existência de inúmeros edifícios construídos em adobe - sistema construtivo característico da região – propõe-se a promoção de projetos de divulgação e formação em técnicas de construção tradicional procurando preservar a cultura construtiva local, em especial no campo da arquitetura de terra (adobe) e carpintaria/marcenaria. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património.</p>
<p>Investimento</p>	<p>Sem estimativa</p>
<p>Enquadramento financeiro</p>	<p>Orçamento da CM Estarreja Fundos comunitários: Portugal 2020</p>
<p>Calendarização</p>	<p>2018-2032</p>
<p>Maturidade</p>	<p>Programa Preliminar</p>

Ação Estruturante	Eixo Estratégico 1		Eixo Estratégico 2		Eixo Estratégico 3	
	OE 1.1	OE 1.2	OE 2.1	OE 2.2	OE 3.1	OE 3.2
	AÇÃO 1	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Significativo
AÇÃO 2	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 3	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
AÇÃO 4	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 5	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 6	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Significativo	Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 7	Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
AÇÃO 8	Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
AÇÃO 9	Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
AÇÃO 10	Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 11	Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 12	Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo	Muito Significativo

ARU

AÇÃO 13	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Significativo
AÇÃO 14	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Significativo
AÇÃO 15	Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 16	Muito Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 17	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 18	Pouco Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 19	Pouco Significativo	Muito Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 20	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo
AÇÃO 21	Pouco Significativo	Significativo	Pouco Significativo	Pouco Significativo	Muito Significativo	Significativo

Figura 76 – Ações Estruturantes (contribuição para os objetivos estratégicos)

AÇÃO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1	■	.		.	.	.	.			.	.	.			.	.	.		.			
2	.	■	.	.	.	.	.			.	.	.			.	.	.		.	.		
3		.	■	.	.					.	.						.					
4	.	.	.	■	.	.									.	.	.		.	.		
5	.	.	.	.	■	.	.					.			.		.		.			
6	.	.		.	.	■	.	.	.	.	.	.			.		.		.			
7	.	.			.	.	■	.	.	.	.						.		.			
8					.	.	■	.	.	.							.		.			
9					.	.	.	■	.	.						.	.		.			
10	.	.	.		.	.	.	.	■	.	.	.					.		.			
11	.	.	.		.	.	.	.	.	.	■	.	.				.		.			
12	.	.			.	.				.	.	■	.		.				.			
13										.	.	.	■					.				
14														■				.				
15	.	.		.	.	.						.			■	.	.		.	.	.	
16	.	.		.					.						.	■	.		.	.	.	
17	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.				.	.	■	.	.	.	.	
18													.	.			■	.		.	.	
19	.	.		.	.	.	.	.	.	.	.	.			.	.	.		■			
20		.		.											.	.	.	.		■	.	
21															.	.	.	.		.	■	

Figura 77 – Ações Estruturantes (complementaridade e interdependência)

Ação Estruturante	Investimento	Prazo execução (1-15anos)												
AÇÃO 1	1.877.685,00 €	•												
AÇÃO 2	1.350.000,00€	•	•	•										
AÇÃO 4	400.000,00 €	•	•	•										
AÇÃO 5	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 6	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 7	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 8	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 9	251.310,00 €	•	•	•	•									
AÇÃO 10	210,000,00 €	•	•	•										
AÇÃO 11	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 12	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 13	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 14	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 15	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 16	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 17	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 18	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 19	Sem estimativa	•	•	•										
AÇÃO 20	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
AÇÃO 21	Sem estimativa	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

Figura 78 – Ações Estruturantes (cronograma temporal e financeiro)

#### **4\_ Enquadramento em outros Instrumentos e Programas**

##### **CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020**

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o centro urbano de Estarreja está alinhada com os Objetivos estratégicos, os Eixos prioritários e as Prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade refira-se:

- 1) O modelo de desenvolvimento inteligente, inclusivo e sustentável que vetoriza a Estratégia regional;
- 2) A contribuição das Apostas e dos Eixos estratégicos do PARU para a prossecução dos Eixos prioritários do POR Centro, em particular:
  - 2.1) Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios;
  - 2.2) Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

##### **Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Aveiro 2014/2020**

Estarreja integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro, tendo em vista a promoção do planeamento e da gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território abrangido. Como tal, o alinhamento com a EIDT afirma-se nos seus objetivos estratégicos, nomeadamente:

- 1) A promoção da qualidade de vida;
- 2) A criação de um contexto favorável ao empreendedorismo;
- 3) A atratividade do território.

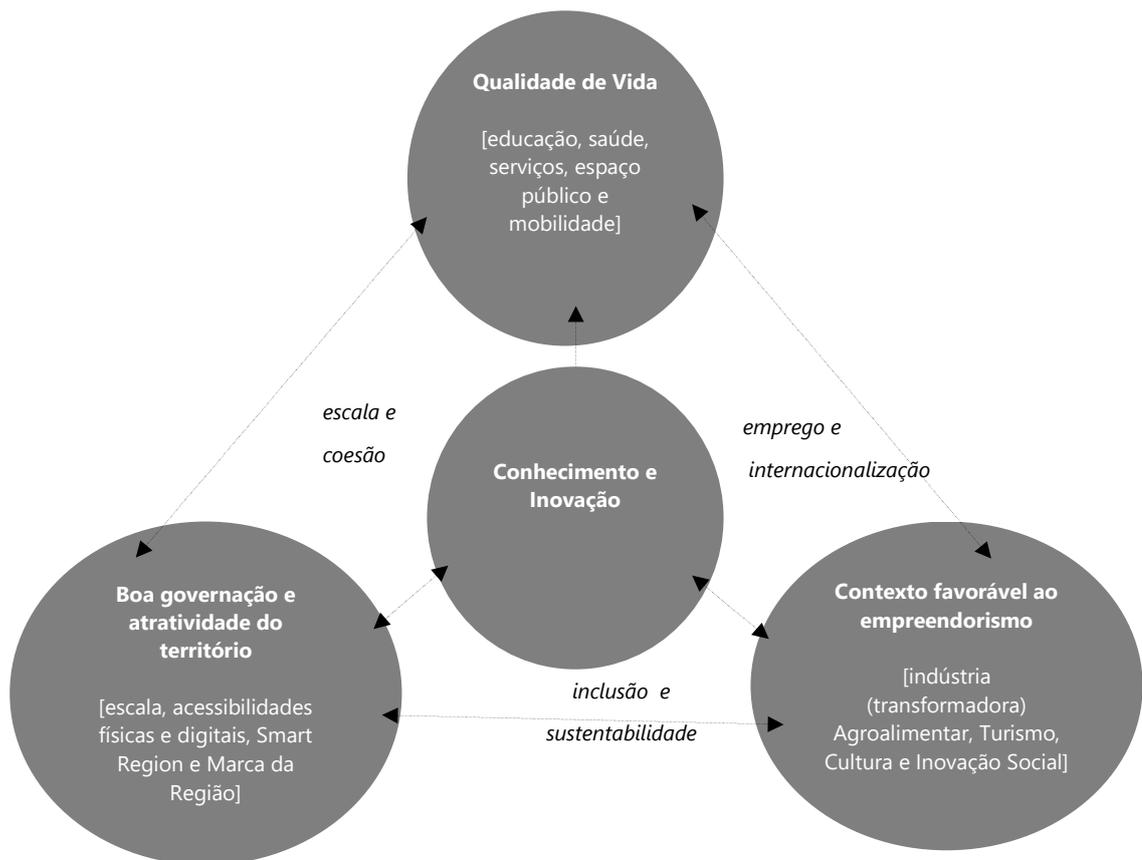


Figura 79 – Visão, Missão e Objetivos Estratégicos | Fonte: EIDT Região Aveiro 2014-2020

Integrado na sua visão, o presente PERU segue em linha com o estipulado no Plano de Ação para desenvolvimento da EIDT no que se refere o Eixo Prioritário 4 – Apostar no território como identidade, recurso e marca diferenciadora. O conteúdo do PEDU enquadra-se e contribui para as metas estratégicas deste Eixo Prioritário:

- 1) Promover e apoiar a requalificação e revitalização dos centros urbanos e dos espaços públicos;
- 2) Encorajar o desenvolvimento do setor turístico e valorizar o património construído, imaterial e natural;
- 3) Promover a Região de Aveiro, nacional e internacionalmente.

## Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território [PNPOT]

O PERU do Centro da Cidade de Estarreja confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identificou para a Região Centro, no quadro das políticas nacionais, Região Centro - Opções Estratégicas Territoriais, nomeadamente:

- 1) Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- 2) Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;
- 3) Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- 4) Ordenar os territórios urbanos e revitalizar os centros históricos.

## Plano Regional de Ordenamento do Território [PROT-CENTRO – proposta]

A cidade de Estarreja está classificada no modelo territorial do PROT-Centro como um centro urbano complementar, integrado no subsistema urbano de Aveiro/Baixo Vouga. O centro urbano de Estarreja possui, assim, um papel importante na estruturação do território da Região de Aveiro, encontrando-se intimamente ligado à cidade de Aveiro, centro polarizador deste sistema urbano.

O desenvolvimento urbano de Estarreja é fundamental para o reforço da conectividade urbana e para a dinamização de um policentrismo regional, contribuindo para a estruturação dos subsistemas urbanos na Região Centro e na Região de Aveiro. Assim sendo, ao valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação, o presente PERU está alinhado com as principais medidas propostas no PROT-Centro.

## Plano Diretor Municipal (PDM)

O PDME em vigor, que procedeu a revisão do PDM de Estarreja (instrumento de gestão territorial – IGT de primeira geração, que vigorou durante vinte um anos, por publicação da Resolução de Conselho de Ministros (RCM) nº 11/93 no D.R. I Serie-B, de 23 de fevereiro de 1993), obteve “plena eficácia”, através da publicação do Aviso nº 8186/2014, em Diário da

República (D.R.) 2.a Serie, nº 133, de 14 de Julho de 2014. Este IGT, foi ainda sujeito a correção da redação do seu regulamento, por Declaração de Retificação n.o 906/2014, publicada, no Diário da Republica, 2.a Serie – nº 177 de 15 de setembro.

Enquanto instrumento estratégico orientador das diferentes ações/intervenções e de seleção de projetos estruturantes que refletirão as políticas municipais na prossecução das aspirações das populações, das entidades publicas e dos agentes promotores do desenvolvimento, o modelo estratégico de desenvolvimento da revisão do PDME (que sustentou o quadro de opções estratégicas de desenvolvimento para o concelho, tendo como referencial um conjunto de grandes princípios de fundamentais reunidos em torno de uma visão integrada para o município, de desenvolvimento sustentável assente na qualidade de vida, na oferta de emprego e na qualificação urbana e proteção ambiental), foi estruturado em três objetivos estratégicos, consagrados no artigo 2.o do Regulamento do PDME:

- a) Promoção da Sustentabilidade do Desenvolvimento Economico;
- b) Proteção e Requalificação Ambiental e Paisagística;
- c) Qualificação Urbana e Social;

Destes relevam-se os Objetivos operacionais que potenciam a área de atuação estratégica da Qualificação Urbana e Social, designadamente:

- 1) Revitalização do tecido urbano concelhio;
- 2) Salvaguardar e promover o património edificado;
- 3) Promover a fixação e atração de população ativa;
- 4) Promoção e dinamização da vivência da Ria;
- 5) Requalificação do espaço público e do ambiente urbano da cidade de Estarreja

A estratégia de operacionalização prevista no presente PERU, consagra opções estratégicas, objetivos específicos e ações/projetos de reabilitação urbanística e económica com marcante cariz ambiental, de valorização/qualificação do conjunto edificado e espaço público e ainda, de implementação de novas dinâmicas sociais geradoras de emprego, de coesão territorial e de vitalidade económica, que estão em pleno alinhamento com o quadro estratégico operativo do PDME.

## Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja (PUCE)

A área de incidência do presente PERU encontra-se, de acordo com a planta de de Zonamento do PUCE, integralmente inserida em classe de Solo Urbano – Urbanizado, designadamente, nas categorias funcionais de :

- 1) Espaço Residencial (incluindo as subcategorias de 'Núcleo Antigo as Preservar' e os níveis 2, 3 e 4 do Espaço Residencial);
- 2) Espaços de Uso Especial (Equipamento comercial);
- 3) Espaços Verdes (englobando as subcategorias de 'Parque Verde Urbano' e de 'Verde Urbano');
- 4) Infraestruturas e Transporte – Rede Viária.

As disposições regulamentares estabelecidas no PUCE para a a subcategoria 'Núcleo Antigo a Preservar', definem concretamente '(...) 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. (...) [cf. nº1 do art.º 22º do Regulamento do PUCE]. Não obstante, não se vislumbram nesta categoria da estrutura de ocupação do solo do PUCE, quaisquer limitações a ações de regeneração/requalificação urbana (edificado e espaço público), a promoção de operações urbanísticas nesta subcategoria encontra-se, contudo, subordinada ao cumprimento de condições previstas no art.º 24º, alíneas a) a d) do Regulamento:

- a) As unidades de edificado existente 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.

O normativo regulamentar do PUCE, também não aparenta prever qualquer restrição para as diferentes tipologias de intervenção de reabilitação/requalificação nas 'Áreas de Uso Especial'. No Artigo 41º, nº 1, encontra-se inclusive, reconhecida a admissibilidade de obras de alteração ou conservação.

Já relativamente a categoria funcional de 'Espaços Verdes', importa salientar que nos termos Artigo 37º do Regulamento do PUCE é prevista 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 nº3 do artigo 37º da mesma estrutura regulamentar. Pelo facto desta categoria funcional integrar (para além dos espaços verdes e ajardinados de uso coletivo) ainda, 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. Importa porém ressaltar que, muito embora sejam também admissíveis nos solos desta subcategoria de espaço (e desde que a sua dimensão o justifique e possibilite), a introdução/requalificação de equipamentos de utilização coletiva, quaisquer intervenções de regeneração e valorização/reforço do carácter destes espaços encontra-se, no entanto, condicionada (nos termos do nº3 do Artigo 39º do Regulamento do PUCE), a elaboração de estudo de enquadramento com o tecido urbano envolvente onde se insere e em consonância com os termos programáticos previstos no nº 4 do mesma norma regulamentar.

Em função do atrás exposto, desde logo se pode comprovar que as diferentes tipologias de intervenção de reabilitação/requalificação integrantes do presente PERU se manifestam assim,

compatíveis com as normas do IGT em vigor, bem como, enquadráveis nas opções estratégicas assumidas no âmbito do mesmo instrumento de planeamento.



## Capítulo V – Operacionalização

- 1\_ Modelo de Gestão e Execução
- 2\_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação
- 3\_ Programa de Investimento e Financiamento
- 4\_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5\_ Modelo de Governação

## 1\_ Modelo de Gestão e Execução

O município de Estarreja assumirá as funções de entidade gestora da ARU do Centro da Cidade, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o município de Estarreja irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- 1) Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- 2) O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- 3) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- 4) O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- 5) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- 6) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- 7) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- 8) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- 9) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, mantém o município de Estarreja, na qualidade de entidade gestora da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, os seguintes poderes:

- 1) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- 2) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na ARU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- 3) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- 4) Cobrança de taxas;
- 5) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- 1) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- 2) Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupadas, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- 3) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- 4) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- 5) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;

- 6) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

## **2\_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação**

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

b) 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA', 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;

j) 'REABILITAÇÃO URBANA', 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 verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

i) 'REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como

às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);

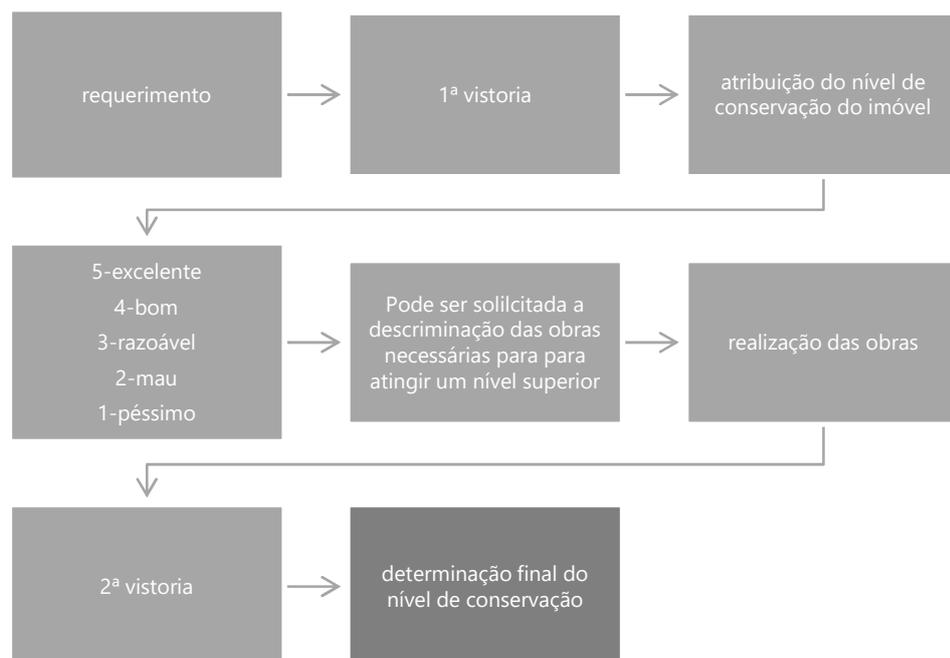


Figura 80 – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

3. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Estarreja.

## **Benefícios fiscais**

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

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

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);
3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

### **IMT ( Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)**

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

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

1. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

3. Tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

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

1. Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

## **Incentivos municipais**

O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Estarreja, prevê a isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço publico e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal (segundo o ponto 2, Artigo 8º, Secção I, Capítulo II).

Aqui, se enquadra a possibilidade de aplicar condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população.

Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:

- 1) Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração;
- 2) Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas;
- 3) Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas;
- 4) Isenção do pagamento das taxas municipais pela realização de vistorias;
- 5) As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio

municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

### **Regime Especial para a Reabilitação Urbana (RERU)**

No incentivo à reabilitação urbana, apresenta-se também o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

### 3\_ Programa de Investimento e financiamento

#### Investimento Público

A tradução dos objetivos estratégicos só será possível através da implementação de ações estruturantes que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos. Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

	<b>Ações estruturantes de Investimento Público</b>	<b>Investimento</b>
	AÇÃO 1 Reabilitação do Mercado Municipal (coberto e descoberto) de Estarreja e acessos	1.877.685,00 €
	AÇÃO 2 Reabilitação/requalificação da 'Hidroelétrica de Estarreja' – Conversão do antigo edifício da fábrica em 'Fábrica das Histórias'	1.350.000,00€
	AÇÃO 3 Arranjos envolventes à área de reabilitação/requalificação da 'Hidroelétrica de Estarreja'	400.000,00 €
	AÇÃO 4 Reabilitação/requalificação da 'Hidroelétrica de Estarreja' – Conversão dos antigos armazéns em oficinas de indústrias criativas ligadas ao Carnaval de Estarreja	Sem estimativa
ARU	AÇÃO 5 Parque Urbano do Antuã – troço nascente	Sem estimativa
	AÇÃO 6 'Eixo Comercial' – requalificação urbanística da Avenida Visconde de Salreu	Sem estimativa
	AÇÃO 7 'Portas do Centro' – requalificação urbanística de troço da N109	Sem estimativa
	AÇÃO 8 Prolongamento da Avenida Dionísio de Moura (desde o Largo da CP) até à Rua Desembargador Correia Teles e requalificação da envolvente	Sem estimativa
	AÇÃO 9 Reconfiguração da Rua Manuel Figueiredo	251.310,00 €
	AÇÃO 10 Reabilitação do Centro Histórico – Acessibilidades e Mobilidade	210.000,00 €

AÇÃO 11	Estruturação e qualificação das áreas de estacionamento	Sem estimativa
AÇÃO 12	Plataforma intermodal de transportes junto à linha caminho-de-ferro	Sem estimativa
AÇÃO 13	Programa de Apoio ao Arrendamento Habitacional	Sem estimativa
AÇÃO 14	'Casa Melhor' – Melhoria de habitações degradadas de Municípios carenciados de Estarreja	Sem estimativa
AÇÃO 15	Criação de campanhas promocionais – imagem e marketing concelhios	Sem estimativa
AÇÃO 16	Inventariação , divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	Sem estimativa
AÇÃO 17	Qualificação do comércio local	Sem estimativa
AÇÃO 18	Manuel de 'boas práticas' para a reabilitação do edificado	Sem estimativa
AÇÃO 19	Implementação de sinalética turística	Sem estimativa
AÇÃO 20	Programa de Educação Patrimonial	Sem estimativa
AÇÃO 21	Animação do Património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	Sem estimativa
<b>TOTAL</b>		<b>4.088.995,00€</b>

Figura 81 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU

## **Investimento Privado**

Da análise das experiências de reabilitação urbana, fica claro que dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano da ARU, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, à identificação dos edifícios a necessitarem de intervenção associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta forma, resultaram um conjunto prioritário de intervenções expectáveis, pela urgência de intervenção associada ao grau de pertinência de rentabilidade ou de exposição à 'contaminação positiva' por parte da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente do investimento público.

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Estado de conservação			Custo de obra (estimado) / m <sup>2</sup>
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	150,00€
3	Razoável	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	350,00€
2	Mau	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	600,00€
1	Péssimo (ruína)	Edifício com anomalias que podem colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica	850,00€

Figura 82 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m<sup>2</sup> são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como dos cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e correspondentes mapas de medições detalhados.

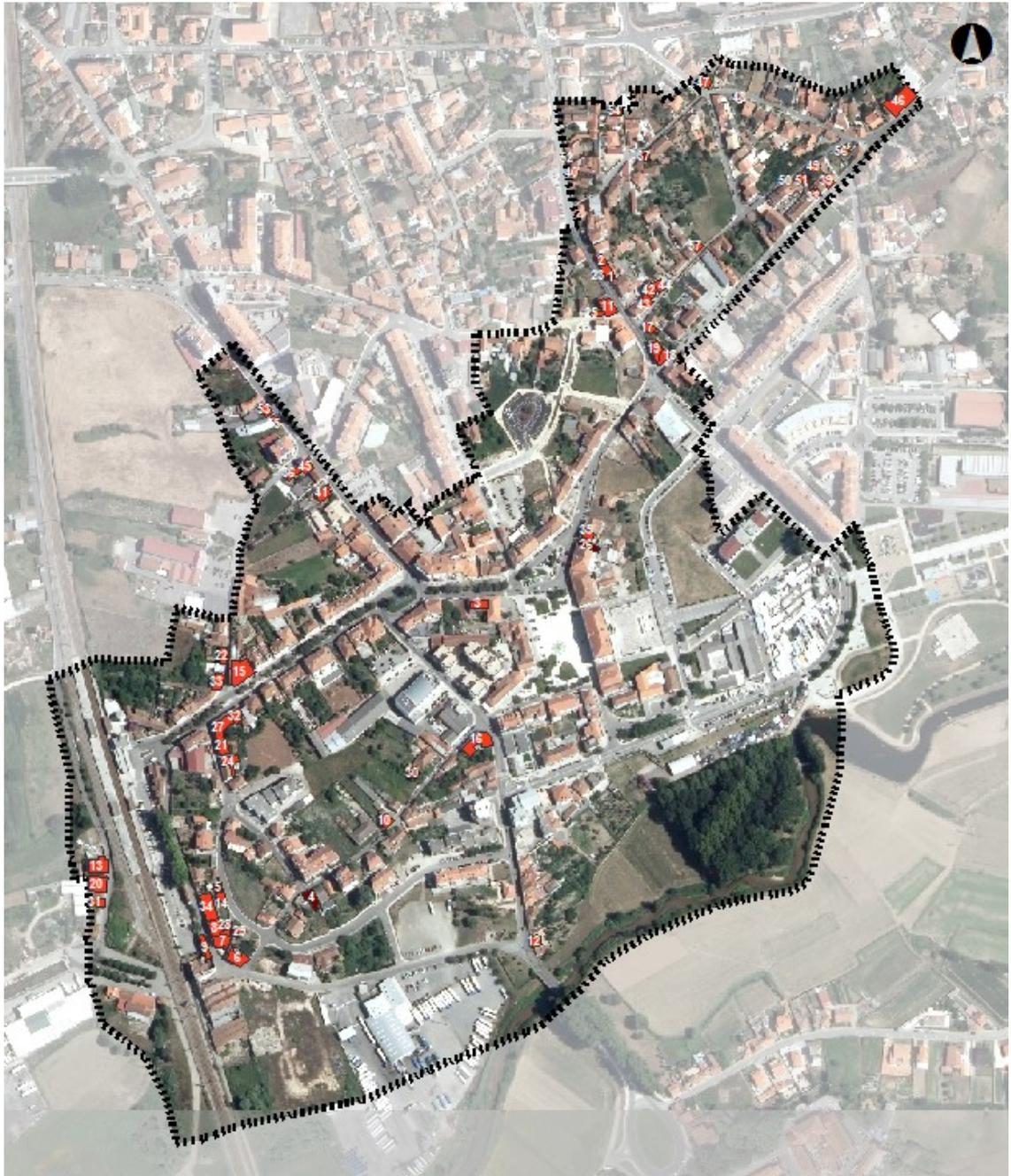


Figura 83 – Planta de identificação do edificado privado em ruína e mau estado de conservação

ID (nº)	Estado de conservação	Área (m2)	Investimento (€)
1	Ruína	110,05	93539,44
2	Mau	81,96	49176,60
3	Mau	390,93	234558,90
4	Ruína	188,83	160502,95
5	Ruína	70,12	59606,12
6	Mau	403,71	242223,90
7	Mau	699,65	419787,12
8	Mau	365,88	219528,72
9	Mau	264,25	158549,46
10	Mau	217,45	130467,12
11	Mau	419,59	251754,72
12	Mau	92,66	55598,40
13	Mau	562,92	337749,60
14	Mau	77,53	46518,03
15	Mau	808,91	485345,40
16	Mau	628,88	377326,80
17	Mau	90,24	54145,62
18	Mau	198,73	119237,82
19	Mau	318,74	191242,08
20	Mau	273,50	164100,36
21	Mau	231,07	138643,62
22	Mau	206,06	123636,69
23	Mau	85,05	51028,02
24	Mau	170,09	102051,24
25	Mau	55,68	33408,15
26	Ruína	105,48	89654,64
27	Mau	502,33	301397,70
28	Mau	183,26	109956,48
29	Mau	105,83	63499,32
30	Ruína	199,11	169244,35
31	Mau	221,55	132929,22
32	Mau	235,90	141542,04
33	Mau	156,56	93938,55
34	Mau	312,24	187346,49
35	Mau	182,28	109366,71
36	Mau	99,73	59839,56
37	Ruína	109,36	92953,96
38	Mau	149,62	89771,58
39	Mau	87,95	52768,53
40	Mau	53,91	32343,24
41	Mau	140,94	84561,60
42	Mau	214,59	128755,98

43	Mau	202,31	121387,20
44	Mau	96,64	57982,47
45	Mau	240,49	144294,12
46	Mau	1335,19	801116,58
47	Mau	181,56	108933,50
48	Mau	28,46	17078,91
49	Mau	56,50	33902,88
50	Mau	28,47	17079,69
51	Mau	50,36	30214,68
52	Mau	19,88	11930,58
53	Mau	165,92	99551,34
54	Mau	55,86	33517,44
55	Mau	35,91	21543,18
56	Mau	54,94	32962,98
57	Mau	55,58	33348,44
<b>TOTAL</b>			<b>7804440,82</b>

Figura 84 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos 7.804.440,82€.

### Financiamento

De acordo com a alínea h) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, prevê-se um investimento privado de 7.804.440,82€ para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta, neste momento, para um investimento de 4.088.995,00€ (sendo que a maior parte dos projetos se encontra em processo de elaboração/orçamentação).

### Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no atual período de programação (2014-2020), continuam a destacar e a enfatizar, ao nível europeu, a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o

fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

1. Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) deverão apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER); tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
2. Ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;
3. Ferramentas melhoradas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC);
4. Oportunidade para enfrentar desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER); recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER);

5. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável; o âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades. Suportado nestes desafios, o Acordo de Parceria Portugal 2020 estabelece, no capítulo referente às abordagens integradas para o desenvolvimento territorial, que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada. Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro, refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável. Neste quadro, a CM Estarreja, elaborou o respetivo Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), tendo em conta as características socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística). Assim, o PARU, conforme estipulado no Acordo de Parceria e no principal programa financiador regional, integra intervenções enquadradas na Prioridade de Investimento inscrita no Programa Operacional do Centro (Centro 2020), nomeadamente no âmbito da PI 6.5:

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora;

Neste contexto, prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público, com recursos próprios do Município e cofinanciamentos comunitários (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, via PO Centro – PI 6.5). Ou seja, o PO centro será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, em alguns casos através do recurso ao Instrumento Financeiro específico criado para o efeito (IFRRU 2020).

Enquadradas no âmbito de outro instrumento financiador (POSEUR – PI 4iii), as intervenções a apoiar devem procurar promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos (isolamentos, sombreamentos, entre outros), sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (solar térmico residencial). Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Centro, como importante fonte de apoio financeiro.

No âmbito da PI 4.3:

Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.

No âmbito da PI 4.5:

Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a

esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.

#### IFRRU (INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS)

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação urbana para qualquer entidade singular ou coletiva, pública ou privada. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Desde que os edifícios a reabilitar estejam localizados numa ARU e inscritos no PARU ou, no caso de edifícios de habitação social, na área delimitada pelo município no PAICD, as intervenções apoiadas são as seguintes:

1. Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012 de 31 de dezembro);
2. Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
3. Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana. Os edifícios podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

#### IFE 2020 (INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A ENERGIA)

No caso do instrumento financeiro para eficiência energética, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiam-se os projetos destinados ao edificado existente com pior

desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

#### CASA EFICIENTE 2020

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

#### **Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**

##### REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

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

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

1. O montante máximo é de 90% do investimento total;
2. período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);

3. O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
4. O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
5. A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
6. A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

#### REABILITAR PARA ARRENDAR – PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

1. Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem ao mercado de arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada;
2. Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
3. Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;

4. Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

#### PROGRAMA PORTA 65 JOVEM

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados

#### PROHABITA

Gerido pelo IHRU, tem como objetivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. As situações de grave carência habitacional, passam por casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA concretiza-se através da celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

#### 4\_ Prazo global do programa e cronograma de ação

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal. A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

No quadro seguinte apresenta-se uma calendarização esquematizada para a execução da ORU do Centro da Cidade de Estarreja.

	APROVAÇÃO	MONITORIZAÇÃO	AValiação
2018	•	•	
2019		•	
2020		•	
2021		•	
2022		•	
2023		•	•
2024		•	
2025		•	
2026		•	
2027		•	
2028		•	•
2029		•	
2030		•	
2031		•	
2032		•	
2033		•	•

Figura 85 – Calendarização esquemática da ORU do Centro urbano de Estarreja

## 5\_ Modelo de Governação

De acordo com o RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma Entidade Gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do sector empresarial local ou o próprio município. Atendendo às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes considerados, propõe-se que seja o Município de Estarreja a assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro da Cidade de Estarreja. Complementarmente, atendendo a que a ORU assenta o seu programa num conjunto de projetos de carácter eminentemente público e de iniciativa municipal - que se pretende que alavanquem o investimento privado - propõe-se que esta ORU deva adotar um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora. Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso da ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios, e atores relevantes dentro da ARU do Centro da Cidade de Estarreja e outras entidades públicas e privadas.

Será por isso importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e entre estas e as ações de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de diverso tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido. Mais concretamente, atendendo às exigências da implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e ao facto de o Município de Estarreja assumir diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será criada uma unidade orgânica flexível, denominada **Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana**. Neste caso, propõe-se que a Câmara Municipal possa organizar os seus serviços relacionados com a reabilitação urbana de forma a poder oferecer esta resposta aos munícipes, salientando-se que, de acordo com o RJRU, 'quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-Lei no 305/2009, de 23 de outubro'. O RJRU refere ainda que 'a unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das

operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis'. Neste caso, 'o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia'. O desenvolvimento dos projetos propostos no âmbito da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permita definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. O Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana terá como responsabilidade assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU, assim como a agilização dos processos de reabilitação, nomeadamente no que se relaciona com os procedimentos internos da autarquia. De salientar que será fundamental que o Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana assuma uma postura ativa na promoção da intervenção dos residentes e de outros atores privados, no sentido da promoção da reabilitação, mantendo a coerência prevista na intervenção.

Importa referir que será da responsabilidade deste Gabinete a realização do acompanhamento e avaliação da ORU. Deste modo deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Estarreja, junho de 2018