

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE AVEIRO



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO Memória Descritiva e Justificativa

Município de Aveiro
Agosto de 2016



ÍNDICE

0. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de Aveiro – ENQUADRAMENTO	3
I. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de Aveiro	5
I.a. Enquadramento Territorial, Histórico e com as figuras de Plano	6
I.a.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	6
I.a.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	7
I.a.3 ENQUADRAMENTO com as FIGURAS de PLANO	10
I.b. Caracterização Territorial, Demográfica e Económica da área da ARU	13
I.b.1 CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL da ÁREA da ARU	13
I.b.2 Análise Síntese de CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA e HABITACIONAL	17
I.b.3 Análise Síntese de CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA	17
I.c. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU	19
II. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de AVEIRO	20
II.a. Fundamentação	20
II.b. Delimitação	24
II.c. Objetivos Estratégicos	25
III. BENEFÍCIOS FISCAIS e OUTROS APOIOS E INCENTIVOS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	30
III.a. Benefícios Fiscais decorrentes da Aprovação da Área de Reabilitação Urbana	32
III.b. Benefícios Fiscais em vigor com relevância no âmbito das políticas de Reabilitação Urbana	33
III.c. Benefícios Administrativos	36
III.d. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais	37
IV. ANEXOS	39



0. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de Aveiro - ENQUADRAMENTO

A presente Memória Descritiva e Justificativa contém a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aveiro, desenvolvida à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

A legislação atualmente em vigor permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem a aprovação simultânea da respetiva Operação de Reabilitação Urbana fixando, neste caso, para as primeiras, um prazo de caducidade de três anos, caso as operações correspondentes não venham a ser aprovadas.

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades ...O Programa do XVII Governo Constitucional confere à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adotadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objetivos ali traçados, designadamente ao nível fiscal e financeiro ...e a exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal”. In preâmbulo do Decreto-Lei.º307/2009 de 23 de Outubro

A lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo estabelece como um dos objetivos de gestão territorial a reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção. Neste sentido, preconiza que a política pública de ordenamento do território e de urbanismo deve promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo rústico e urbano, alargando o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, entendida a primeira como uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território e a segunda como uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, associada a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial. Como tal, articula-se o ordenamento do território com os instrumentos fiscais que incidem sobre o imobiliário, enquanto instrumentos de política de solos, a fim de racionalizar a tributação, pretendendo que seja mais justa e adequada ao objetivo de aproveitamento dos recursos do solo.



Neste âmbito, o novo Regime de reabilitação urbana focaliza-se num conceito amplo de *reabilitação urbana* direcionada, não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial, mas à *integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.*

Por sua vez, decorre neste momento o Convite para a apresentação de candidaturas no âmbito dos “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano”, para o qual o Município de Aveiro é entidade elegível, enquanto centro urbano de 1º nível. A candidatura será composta por diversos elementos, incluindo a “*Planta de Delimitação do perímetro em que se pretende intervir, sendo que a estratégia tem de incidir sobre centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma ou mais Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas nos termos do RJRU... ou em ARU em processo de delimitação, desde que o início do processo seja aprovado pela câmara Municipal e seja concluído no prazo de um ano*”.

Assim, a presente proposta enquadra-se na possibilidade aberta pelo novo quadro legal de faseamento do procedimento, bem como na lei de bases gerais da política pública de solos e nos requisitos do Aviso de Abertura no âmbito do Portugal2020. Pretende-se promover a avaliação e aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aveiro, ficando, para momento ulterior, a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, que será de tipo sistemática.

Saliente-se ainda a necessária e fundamental articulação prevista na proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana com as linhas gerais de orientação para a Revisão do Plano de Diretor Municipal cujo procedimento de início de elaboração se irá concretizar proximamente.

Por último, refere-se que a aprovação das delimitações de áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tendo os respetivos projetos de ser devidamente fundamentados. Nesse sentido, e cumprindo integralmente o disposto no nº.2 do artigo 13º do RJRU, incluem-se neste documento os seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa da delimitação;
- ii. Planta com a delimitação da área abrangida;
- iii. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU.



Município de Aveiro

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Em termos de tramitação legal, o RJRU prevê que, após o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, o projeto seja publicado em Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e ainda, remetido ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos.



I. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de Aveiro

I.a. Enquadramento Territorial, Histórico e com as figuras de Plano

I.a.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A Região de Aveiro é dominada pela bacia hidrográfica do rio Vouga que desagua num dos mais notáveis acidentes geográficos da costa do continente português e uma das mais extensas zonas húmidas costeiras que é a Ria de Aveiro. A intrincada rede de afluentes que desaguam no Vouga é responsável pela grande riqueza em água desta região refletida nas especificidades e identidades territoriais e económicas e na riqueza e qualidade da paisagem.

A Ria de Aveiro está intrinsecamente ligada ao mar, dada a sua proximidade geográfica e influência direta da entrada de águas marinhas através da barra. Este sistema lagunar tem profundas influências nas populações ribeirinhas, que aprenderam a usar a diversidade de recursos que têm ao seu dispor e que vão moldando e reinterpretando ao longo dos anos.

Esta condição ribeirinha ofereceu a Aveiro vantagens competitivas em relação a outros centros, e sendo atualmente atravessada pelos principais eixos de comunicação norte – sul, viários, ferroviários e marítimos, beneficia de excelentes e diversificadas formas de acessibilidade, resultando numa evolução e posicionamento privilegiados no contexto da rede urbana nacional e em particular na Região Centro.

A posição geográfica de Aveiro no eixo Lisboa e Porto, como parte da área metropolitana litoral contínua onde reside mais de metade da população nacional, e no eixo Ibérico Aveiro- Madrid, funcionando como porta de entrada marítima tem contribuído para reforçar o papel de Aveiro numa área alargada. Esta posição de grande centralidade em relação ao país dota a cidade de características polarizadoras de uma região alargada com relações fortes de dependência e complementaridade, colocando Aveiro num elevado patamar de exigências e respostas de qualidade superior.

A presença da Ria de Aveiro, associada à extensa e complexa rede de elementos naturais, confere ao concelho e à região um excelente enquadramento natural com uma identidade e singularidade próprias.



Município de Aveiro

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Sendo parte integrante da cidade, introduz uma especificidade que determinou e condicionou o seu modo e forma de crescimento, ditou a sua história e que a diferencia de outros centros urbanos.

Estes elementos naturais oferecem um potencial de excelência ambiental, na qual, a sua valorização e integração no desenvolvimento e estruturação do território urbano, criando espaços urbanos em equilíbrio com os habitats naturais de suporte, são fundamentais na **promoção e qualificação da Vivência Urbana**.

Aveiro apresenta, assim, condições que lhe permitem distinguir-se como **âncora de desenvolvimento regional**, como espaço de excelência para residir, trabalhar, investir e/ou visitar, valorizando o seu posicionamento estratégico, a presença de um pólo de conhecimento e Investigação, Desenvolvimento e Inovação (IDI), a qualidade ambiental, as suas características singulares e a sua história e identidade.

I.a.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A génese de Aveiro, enquanto pequeno povoado de pescadores e salineiros está inevitavelmente ligada à ria de Aveiro com os seus inúmeros canais e esteiros, como espaço produtivo de pescado e de sal.

A cidade é assim um território envolvido e atravessado por canais de água e zonas alagadas, pertença de uma rede mais vasta de canais da ria, a partir da qual se estabelecem relações com outros territórios e com o mar, constituindo uma das principais vias de comunicação que determinou e condicionou todo o desenvolvimento/ocupação de Aveiro ao longo dos tempos.

O canal central que atravessa a cidade, separa a *cidade alta*, emergindo nos seus traçados urbanos a leitura do núcleo mais antigo os primórdios da ocupação do território e as vivências que lhe estão associadas, da *cidade baixa*, correspondendo às primeiras expansões para norte da cidade extra-muralhas e às ocupações e transformações ocorridas na sequência da chegada do comboio e à construção da estação ferroviária.

Na designada **cidade alta**, e por volta do século XIII, há menção de um aglomerado populacional em torno da igreja de S. Miguel, situada na atual Praça da República, onde no século XV foram erguidas as muralhas em redor da cidade, dotando-a de uma grandeza cénica e de um estatuto de grande espaço urbano. No espaço intramuros, a rua direita e a grande concentração de edifícios públicos e religiosos em torno da igreja matriz é indício do centro nevrálgico da vila. No troço da muralha, junto à via que seguia em direção a

Ílhavo, localizou-se o Convento de Santo António, cuja cerca era atravessada por uma ribeira que continuava pela Quinta dos Santos Mártires - que deu origem ao Parque Infante D. Pedro e Jardim da Baixa de Santo António - e terminava no cais acostável que ligava a um bairro, já na *cidade baixa*, então de grande importância comercial, onde se fixou uma população de ingleses, holandeses e flamengos – o **Alboi**.

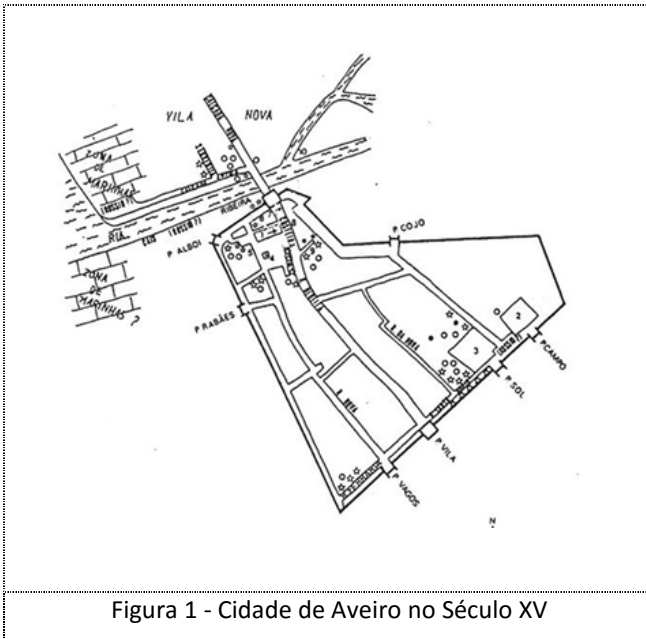


Figura 1 - Cidade de Aveiro no Século XV

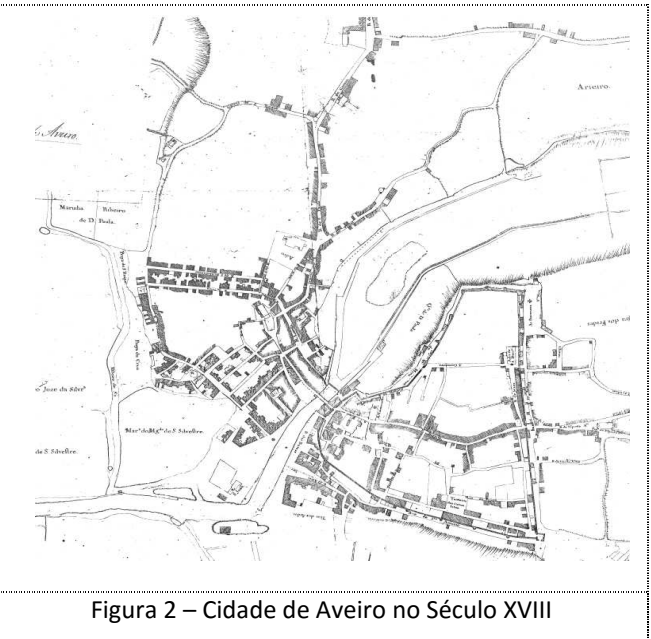


Figura 2 – Cidade de Aveiro no Século XVIII

A expansão para norte do canal central a partir da Porta da Ribeira, **cidade baixa**, ocorrida a partir do século XVI, é espaço de residência e atividade de uma comunidade de pescadores e marnotos, com palheiros para armazenar o sal e casas de dimensão reduzida, reflexo de um cadastro muito repartido, que se vai estendendo em ruas estreitas até ao canal de S. Roque. Esta estrutura configura-se ainda hoje no bairro da **Beira-Mar**, que corresponde à denominada Vila Nova, e veio agregar ainda a ocupação do eixo viário de ligação do lugar de Sá a Esgueira – a Rua de Vila Nova (atuais ruas Manuel Firmino, do Gravito e do Carmo), onde mais uma vez as casas senhoriais ou de uma nova burguesia e as ordens religiosas são determinantes na definição e evolução do tecido urbano.

É também assim no aglomerado de **Esgueira**, cuja relevância na organização territorial está associada a diversos fatores: a sua posição geográfica, a importância económica que as atividades ligadas à ria e ao mar lhe conferiam e por ter sido cabeça de Comarca de 31 vilas e 10 concelhos até 1759, data em que Aveiro ascendeu à categoria de cidade, e concelho entre os anos de 1528 e 1836. Reforçando o tecido urbano antigo, subsistem alguns edifícios de referência histórica ao século XVII, que testemunham também a presença dominial do Mosteiro do Lorvão neste território.



A relação de Aveiro com a ria e a laguna esteve sempre dependente dos fatores naturais para garantir a navegabilidade ou a salubridade das suas águas. Só com a construção da barra, no final do século XIX, foi possível garantir uma maior estabilidade e recuperar a importância de Aveiro enquanto um importante centro de trocas comerciais. Também a inauguração da estação de caminho-de-ferro, em 1846, é o fator decisivo de transformação da cidade nos séculos XIX e XX. Revela-se, então, necessária a ligação e articulação desta com o centro da cidade. Inicialmente, abre-se a rua da estação (atual rua Almirante Cândido dos Reis) até Sá (Quartel de Sá). Posteriormente, da proposta do sistema de transporte carro Americano, resultou a Estrada do Americano correspondendo à atual Rua Comandante Rocha e Cunha. Em 1918 é iniciada a abertura da avenida central, mais tarde designada **Avenida Dr. Lourenço Peixinho** em homenagem ao seu decisor.



Figura 3 – Planta da Cidade (1942)

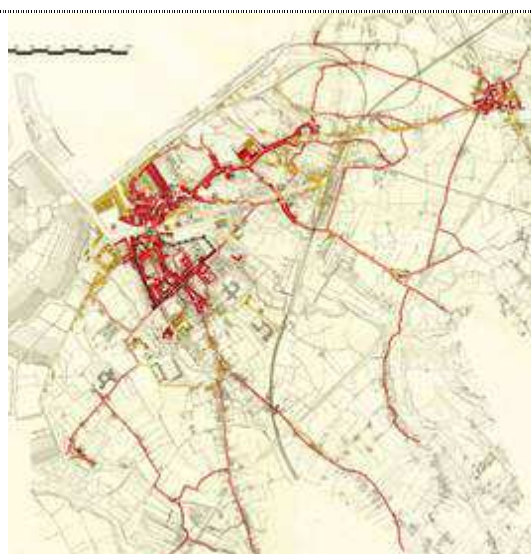


Figura 4 – Planta da Cidade (1964) Fonte: PDC, Auzelle

A primeira metade do século XX corresponde a um período de franca expansão de Aveiro. Aparecem os primeiros exemplos de Arte Nova, deixando obras de Ernesto Korrodi, Francisco Augusto da Silva Rocha, Jaime Inácio dos Santos, José de Pinho ou Carlos Mendes, que distinguem Aveiro no panorama nacional. A Art Déco e a mistura entre as formas do modernismo europeu com o Português suave, que tenta imprimir características nacionalistas, dão ainda origem a outros testemunhos de modernismo. Mais tarde, associados às novas expansões, e aos equipamentos estruturantes que foram sendo construídos, aparecem as propostas de conjuntos de prédios que continham um conteúdo de programa e ideologia modernista, expressa no programa de bairros habitacionais.



A existência de terrenos argilosos e a consequente presença forte da indústria de cerâmica em Aveiro, é visível nas várias opções de construção e sobretudo de revestimento. O revestimento azulejar acompanha estas transformações e revela as mudanças de estilos, nas construções da região e em outras zonas do país com as quais as fábricas mantinham relações comerciais.

Estes factos históricos foram indutores de uma viragem acelerada do processo de crescimento da cidade que passou a ser conduzido e apoiado por estudos e planos inicialmente com abordagens territoriais parciais que foram evoluindo para uma ideia global da cidade, numa perspetiva expansionista, que atualmente se tenta inverter e direcionar para uma linha de reabilitação.

I.a.3 ENQUADRAMENTO com as FIGURAS de PLANO

A instituição de figuras de plano para o processo de crescimento da cidade começou com os planos do Arquiteto Moreira da Silva – **Ante-plano da Cidade** nos anos 40-60 do século XX, ainda sem uma visão global para a cidade, traduziu-se em intervenções pontuais referentes, fundamentalmente, a novas áreas residenciais e à determinação do local de implantação de alguns equipamentos, bem como de zonas industriais de expansão. Daqui resultaram algumas propostas significativas da transformação da cidade, destacando-se a Ponte-Praça, a área educacional ao longo da Avenida 25 de Abril e as áreas destinadas à implantação industrial, junto ao canal do Côjo e a criação de áreas residenciais, junto à Rua Príncipe Perfeito, Av. 25 de Abril, Igreja das Barrocas, Rua Dr Francisco V. Guimarães e o Bairro Dr. Álvaro Sampaio.

Com o **Plano Diretor da Cidade (PDC) 1964**, de Robert Auzelle, a cidade já é pensada de uma forma global, verificando-se uma tendência de crescimento para nascente, devido à construção de equipamentos ligados ao ensino, assim como a expansão para sul, ao longo da via Mário Sacramento. As áreas residenciais propostas eram essencialmente as zonas adjacentes à Av. Dr. Lourenço Peixinho e a norte até Esgueira e a do atual **Bairro do liceu** e o Bairro de S. Tiago. Do ponto de vista da indústria, constatando a existência de duas áreas onde as indústrias se desenvolveram, junto à água - canal do Côjo e canal de S. Roque, propôs uma extensa área industrial a nascente do caminho-de-ferro. Das propostas do plano foi concluído o bairro Dr. Álvaro Sampaio, o edifício do Arquiteto Fernando Távora e a ponte da Dobadoura.

Do **Plano Geral de Urbanização (1979)**, elaborado pela Macroplan, foram concretizadas algumas ligações viárias e pequenas áreas pontuais destinadas à atividade terciária - na Av. Lourenço Peixinho, na Rua direita



e Praça Marquês de Pombal, e ainda, as áreas residenciais a sul e norte do aglomerado, incluindo aqui a ligação com Esgueira.

O Plano Diretor Municipal (PDM), publicado em 1995, foi o primeiro que integrou todo o concelho e que constitui ainda hoje o instrumento de planeamento de referência para o desenvolvimento no anel do território rural municipal a norte e nascente. Traduziu já, para além da necessidade de assegurar a continuidade do tecido urbano e a integração formal e funcional entre as áreas de expansão e a cidade existente, o perigo de descaraterização do centro antigo, propondo a criação de um sistema urbano fundamentado na valorização das linhas de água.

O Plano de Urbanização do Programa Polis de Aveiro (PUPPA), publicado em 2005, centrou-se na requalificação das frentes de água da cidade, património ambiental e paisagístico que importa preservar e desenvolver, promovendo a valorização e articulação das diferentes zonas que envolvem os canais e as marinhas, bem como na concretização de algumas intervenções pontuais em edifícios, que pela sua função e excelência, constituem âncoras para outros investimentos ou potenciem atividades de animação cultural. Daqui resultaram importantes intervenções ao nível do espaço público que marcaram uma reinterpretação da relação da cidade com a Ria - a requalificação das áreas envolventes aos canais do Côjo, da Fonte Nova, de S. Roque e dos Botirões, e a reabilitação e recuperação do Mercado Manuel Firmino e do Mercado do Peixe.

O Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro (PUCA), publicado em 2009, exclui a área do PUPPA, integra a cidade e a sua expansão para nascente, procurando definir um projeto global de cidade. Foram definidos objetivos de intervenção de estabilização da imagem da cidade existente consolidada, pretendendo evitar alterações tipológicas e funcionais que a descaracterizem.

Em paralelo, o município foi desenvolvendo ações para a “promoção” e revitalização dos centros históricos aderindo ao programa da Direção Regional do Ordenamento do Território, criando o seu **GTL- Gabinete Técnico Local** incidindo sobre a área que viria a ser a Área Crítica Recuperação e Reconversão Urbanística, publicada em Diário da República - Dec. Regulamentar 26/87 de 9 de Abril. Neste âmbito, foram feitos levantamentos das praças, ruas e edifícios (quarteirão a quarteirão), definidas as primeiras regras para o licenciamento de obras particulares na área abrangida pela delimitação e executados projetos de reabilitação de espaços públicos. Foi também encomendado neste período o **Plano de Salvaguarda de Esgueira**, estudo orientador para a preservação daquele centro histórico.



Município de Aveiro

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Finda a vigência do GTL, a autarquia formou o GRUA (1990), Gabinete de Reabilitação Urbana de Aveiro, cuja 1ª incumbência foi elaborar o **Plano de Salvaguarda da Zona da Beira-Mar** (1ª fase) e candidatá-lo ao PRAUD - Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas.

Em 1996, foi aprovada a candidatura da Câmara de Aveiro ao **PROCOM**, participando, assim, na 1ª geração dos Programas de Urbanismo Comercial. Esta iniciativa teve a mais-valia de associar a regeneração urbana e a revitalização do comércio tradicional.



I.b. Caracterização Territorial, Demográfica e Económica da área da ARU

I.b.1 CARACTERIZAÇÃO TERRITORIAL

A delimitação da ARU proposta representa um território onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, alguns dos quais constituem hoje espaços desintegrados, degradados e desqualificados.

O tecido tradicional, mais antigo da cidade, e as áreas consolidadas convivem hoje com várias formas de ocupação, que foram preenchendo o território. A evolução urbanística das últimas décadas, guiada por opções de planeamento e ordenamento de diferentes épocas e por outros processos de urbanização, formam conjuntos em que é visível a falta de articulação entre si. A diferença de volumetrias e de alinhamentos, a existência de vazios, desocupados ou com ocupação desadequada, a desqualificação do espaço público face às novas exigências, o edificado devoluto e as antigas áreas industriais abandonadas coexistem numa área central da qual depende um território alargado.

Esta área foi-se afirmando por um conjunto alargado de serviços e comércio, pelas funções administrativas e sociais, e pela oferta na área do conhecimento. A presença de equipamentos estruturantes determinou as características físicas dos eixos de ligação à área alargada. Destaca-se a Universidade de Aveiro, pela sua dimensão e expressão territorial, pelo seu papel no ensino e investigação, determinante para o desenvolvimento económico de toda a região.

Neste vasto e diversificado território identificam-se malhas mais antigas e outras que apresentam importantes valores de morfologia urbana, de arquitetura e património histórico. Assumem-se como zonas de identidade cultural, pelas referências históricas, pelos contextos urbanos, marcados por estrutura cadastral de frentes reduzidas, ruas estreitas com ocupação à face, das quais resultam cruzamentos que evidenciam e conformam as antigas praças. Fundamental na leitura da génese urbana, são também as vias que sustentaram e apoiaram vários núcleos mais antigos que traduzem as primeiras ocupações deste território.

Nestas malhas, e no alcance do conceito de centro histórico, integrou-se desde logo a zona central de Aveiro que inclui a área das antigas muralhas/cidade alta, o Bairro do Alboi e área adjacente da rua da



Arrochela até à rua Homem Cristo Filho, o **Bairro da Beira Mar** e a área correspondente às ruas Manuel Firmino, do Gravito, do Carmo e de Sá. Também, fundamentada nas antigas ligações a Ílhavo e S. Bernardo, atuais Ruas Araújo e Silva e Rua Eça de Queirós e S. Sebastião, respetivamente, foi sendo consolidada uma ocupação que estabelece uma articulação com malhas mais recentes, marcadas pela presença de equipamentos estruturantes. Inclui-se aqui a área da **Avenida Dr. Lourenço Peixinho**, eixo de valor simbólico ligando a Estação ferroviária ao “centro” da cidade, estruturante de uma área que engloba também a ligação até ao quartel de Sá, definida por uma malha de quarteirões de dimensão mais alargada. No mesmo princípio, integraram-se algumas unidades morfológicas que surgiram na primeira metade do séc. XX, nomeadamente o Bairro **Dr. Álvaro Sampaio** e o **Bairro da Misericórdia**. Da cerca do convento de Sto. António, adjacente à referida rua de Ílhavo, e associado à ribeira que a atravessava, surgiu o Parque Infante D. Pedro, equipamento de relevância histórica da cidade. Com ele confinante, o antigo hospital, integrado na Rota da arquitetura Arte Nova, o Conservatório Calouste Gulbenkian que se apoiam na antiga rua do Cabouco, atual rua Calouste Gulbenkian, que liga à frente ribeirinha do canal do Paraíso.

Identificam-se outras malhas nas quais os equipamentos públicos (Anexo I – Planta de Equipamentos) adquirem um papel estruturante na sua organização e ocupação, resultante das suas localizações privilegiadas, da relevância da sua dimensão e do seu carácter funcional motivador de vivências e geradoras de tráfegos, nos quais se integram os equipamentos escolares, os equipamentos culturais, de saúde e os desportivos. O desenho e construção das malhas urbanas consolidadas, que traduzem formas distintas de urbanismo e diversas épocas de ocupação, apresentam alguns núcleos/áreas que concentram edifícios e espaços públicos degradados/desadequados e com problemas de mobilidade, legibilidade e coesão territorial.

Neste quadro distinguem-se a **Av. 25 de abril** e toda a malha adjacente do **Bairro do Liceu** associada à antiga Escola Industrial, atual Escola Secundária Mário Sacramento, a **Rua Mário Sacramento** como uma das principais entradas na cidade, que enquadra o antigo edifício da ex-junta de freguesia da Glória, quartel dos Bombeiros Velhos, e a partir da qual se estabelece o acesso ao Centro de Saúde e o **Bairro de Santiago** ligado à promoção de habitação social através do Fundo de Fomento da Habitação com o PIAS (Programa Integrado de Aveiro-Santiago) que no seu desenho urbano integrou uma grande área verde, um equipamento escolar e o mercado municipal de Santiago. Neste conjunto, face ao seu papel na rede e ligações que estabelece na malha urbana, evidenciam-se alguns problemas de coesão e articulação territorial, de compatibilidade e equilíbrio de modos de transporte e de qualidade de espaço público promotor de uma maior vivência urbana.



Consideraram-se ainda um conjunto de áreas correspondentes a malhas mais recentes, nomeadamente, **Sá-Barrocas**, uma malha ortogonal de quarteirões, na sua maioria fechados, marcadamente de caráter habitacional, com inclusão de comércio, serviços e equipamentos, dos quais se salienta a escola profissional de Aveiro e o quartel de Sá com ocupação atual pela GNR; a **Quinta do Cruzeiro** que integra conjuntos de diferentes tipologias habitacionais articulados entre si por pequenos espaços verdes de proximidade e a **Quinta do Carramona**, que correspondia a uma grande propriedade de Esgueira, onde a noção de bairro é dada pela uniformidade do conjunto, definido por edifícios de profundidade estreita formando bandas e quarteirões de grande dimensão, que se articulam com um centro comercial - um edifício de maior volume que marca o território na ligação à malha mais antiga. Este grupo apresenta problemas urbanos comuns, fundamentalmente pela fragilidade na articulação com o tecido existente, ao nível das malhas e volumetrias, apresentando áreas desocupadas importantes a melhoria dessa transição.

O **Campus universitário**, inicialmente formado por um pequeno conjunto de edifícios soltos, teve a sua expansão baseada num plano de ordenamento que lhe conferiu unidade e representatividade ao nível da arquitetura contemporânea de excelência. Encontram-se no campus edifícios da autoria de arquitetos de renome internacional, entre outros, Alcino Soutinho, Álvaro Siza Vieira, Pedro Ramalho, Luís Ramalho, José Maria Lopo Prata, Eduardo Souto Moura, Adalberto Dias, Rebello de Andrade, Jorge Kol de Carvalho, Gonçalo Byrne e Figueiredo Dias, que anualmente são visitados por centenas de especialistas nacionais e estrangeiros. Porém, pela sua localização e dimensão, apresenta ainda alguns problemas de articulação e coesão com os tecidos urbanos envolventes.

Este conjunto de referências e tipomorfologias urbanas determinou a definição de uma área mais central articulada com outros núcleos históricos periféricos através de uma rede de eixos de ligação também de relevância histórica, pois persistem no território, pese embora todos os processos de transformação e evolução urbana.

Estas malhas e eixos históricos concentram os edifícios classificados e respetivas Zonas de Proteção, os edifícios de arquitetura relevante constantes do Inventário do Património Municipal e as referências das zonas de sensibilidade arqueológica. (Anexo II – Planta de Património Cultural Imóvel).

Igualmente, um dos fortes elementos de referência histórica e identitária da cidade reside na estrutura lagunar da ria de Aveiro que, através das suas cales, esteiros, canais, sapais, motas, salinas, cria toda a **frente ribeirinha**, determinante da configuração urbana, e que assume o valor de **Património Natural**. Para



além dos canais urbanos, as linhas de água conformaram áreas de vale – Ribeira de Esgueira, Ribeira de Vilar, Ribeira do Buragal e Ribeira de Aradas, o canal da Forca e a linha de água das Barrocas e a ribeira do Parque, à volta das quais e com base na estrutura dos principais caminhos, se fundaram aglomerados/espacos âncora se fixaram populações e atividades económicas que ditaram a história e a expansão e desenvolvimento da cidade ao longo dos tempos. (Anexo III – Planta de Património Natural / Frentes Ribeirinhas)

Também, distintos contextos sociais e económicos ao longo dos tempos ditaram o fim das diversas indústrias instaladas no centro urbano, que usufruindo de localizações privilegiadas, junto das principais vias de comunicação e transporte, margens dos canais, caminho-de-ferro e nas proximidades das matérias-primas, constituem agora **áreas degradadas e desocupadas relevantes**, traduzindo imagens negativas de algumas partes da cidade. Alguns destes casos, já foram assimilados no tecido urbano no processo de crescimento e evolução da cidade, através da reabilitação de edifícios e da ocupação por malhas urbanas recentes. Toda a área das cerâmicas junto ao Canal do Cojo, é hoje o centro da cidade, o edifício da Fábrica Jerónimo Pereira Campos foi reconvertido em Centro Cultural e de Congressos, Centro de formação profissional e alberga ainda serviços da Câmara Municipal e a Companhia de Moagens de Aveiro, próxima do Canal dos Santos Mártires foi transformada e integrada na rede dos Centros de Ciência Viva - Fábrica da Ciência, com atividades associadas à Universidade.

Transversal a todos estes contextos urbanos, o **espaço público** constitui também um elemento de referência na leitura da cidade e um contributo para a promoção das vivências urbanas. Integram-se neste campo as praças, os pequenos largos, todos espaços resultantes da confluência de percursos/vias, do “vazio” que perdura na malha ao longo do tempo, do simbolismo associado ao valor histórico dos conjuntos edificados ou de um edifício mais singular, quase sempre religioso. Constata-se que a presença excessiva do automóvel nos espaços públicos é um dos fatores significativos que tem prejudicado a qualidade da sua vivência urbana que importa inverter.

I.b.2 Análise Síntese de CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA e HABITACIONAL

Da análise demográfica e habitacional da área delimitada ressaltam alguns aspetos que a caracterizam e diferenciam, sobretudo, face à realidade do Concelho, esses aspetos apresentam-se seguidamente:



- Tendência para o envelhecimento da população ligeiramente superior ao Concelho, pois, registam-se menos 3% de crianças na área de intervenção e mais 3% de pessoas com mais de 65 anos, a população em idade ativa apresenta valores idênticos;
- O número de indivíduos por agregado familiar mais frequente é de 1 ou 2 pessoas reunindo 68% do total, já as famílias com 5 ou mais pessoas têm um valor residual nesta área, 3%;
- A dimensão média das famílias é de 2,2 pessoas por família valor bastante inferior ao do Concelho que apresenta 2,5 pessoas por família;
- O número médio de habitantes por alojamento é de 2,2 sendo no Concelho de 2,6;
- Os 2278 alojamentos de uso sazonal ou secundário em conjunto com 1801 alojamentos vagos perfazem um total de cerca de 33% de fogos que em grande parte do ano estarão desocupados;
- Elevada representatividade dos alojamentos arrendados ou subarrendados que, em conjunto, representam 44% do total de alojamentos na área de intervenção em 2011, valor bastante superior ao do Concelho 24%;
- Alojamentos predominantemente de grande dimensão face à dimensão média das famílias: 50 e 100m² com 43%, 100 a 200m² com 43% e 56% dos alojamentos tem cinco ou mais divisões;
- 61% dos alojamentos não dispõe de espaço de estacionamento;
- Os edifícios não residenciais representam 22% do total;
- 10% do total dos edifícios são construídos com paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta.

I.b.3 Análise Síntese de CARACTERIZAÇÃO ECONÓMICA

Da análise dos indicadores económicos macros, a nível do Concelho, e do retrato das dinâmicas económicas existentes na Área de Intervenção, ressaltam os seguintes aspetos que a caracterizam:

- O tecido empresarial do Concelho de Aveiro, apesar de ter registado um decréscimo de 8% no número de empresas, continua a ter um peso preponderante no volume de negócios (cerca de 25%) e nas exportações (cerca de 26%) da região de Aveiro. Isto associado ao facto deste tecido empresarial ser maioritariamente terciário, representa uma mais-valia na afirmação de Aveiro enquanto polo de uma região, capaz de atrair e fixar investimento;
- O setor terciário assume claro destaque nas atividades económicas do concelho, englobando cerca de 70% da população empregada, sendo de destacar a importância das atividades de consultoria, científicas, técnicas (13% do número total de empresas);



- No que diz respeito à situação face ao emprego dos residentes na área de intervenção, é relevante o número de pensionistas ou reformados (cerca de 45%), situação que carece de especial atenção no que se refere à melhoria da qualidade de vida e à promoção de um envelhecimento ativo desta população. Ainda sobre este indicador, 37% dos residentes na área de intervenção estão empregados e apenas 6% estão desempregados (inferior à taxa de desemprego registado no concelho que, em 2011, registava 10,7%);
- Existem na área de intervenção diversos centros comerciais de 1ª geração e galerias comerciais que atualmente registam baixas taxas de ocupação e que representam uma oportunidade em termos de dinamização e versatilidade comercial;
- Existem igualmente diversos edifícios e áreas industriais abandonadas que devem ser requalificadas e reconvertidas com novas funcionalidades;
- O número de turistas e a oferta de estabelecimentos turísticos tem vindo a registar aumentos significativos, representando assim uma área de negócio emergente e com implicações diretas na definição de estratégias ao nível da requalificação e revitalização dos espaços públicos e de dinamização comercial e cultural.



I.c. Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU

A proposta de delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, tem por base os seguintes critérios:

- a) Identificar os vários núcleos históricos e suas ligações, cuja reabilitação, conservação e valorização são fundamentais;
- b) Identificar áreas abandonadas, degradadas e desadequadas às exigências de um centro urbano, das quais fazem parte os edifícios e antigas zonas industriais, cuja reconversão se considera fundamental no processo de regeneração e revitalização urbana de Aveiro;
- c) Identificar o Património Natural - Frentes Ribeirinhas e áreas adjacentes cuja intervenção se reveste de enorme importância na consolidação do espaço urbano de Aveiro e na promoção e valorização da sua ligação com a Ria de Aveiro e os seus canais;
- d) Requalificar e valorizar o espaço público como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando e apoiando o investimento privado;
- e) Qualificar e consolidar a rede de equipamentos existentes, e reforçar a oferta cultural, social, desportiva e económica, em estreita colaboração com outros agentes, como seja a Universidade de Aveiro, Associações Desportivas, entre outros;
- f) Afirmar edifícios âncora como polos centrais da promoção e dinamização cultural da cidade, em rede com outros equipamentos estruturantes;
- g) Revitalizar, em termos económicos, e renovar, em termos populacionais, alguns núcleos históricos e zonas urbanas consolidadas, com sinais de despovoamento, garantindo o rejuvenescimento desses núcleos;
- h) Promover a ocupação dos alojamentos vagos ou a sua reconversão;
- i) Promover a inclusão social, através da qualificação urbanística, nomeadamente na área do Bairro de Santiago e zonas adjacentes, bem como em alguns núcleos habitacionais com condições precárias;
- j) Promover a acessibilidade universal no edificado, no espaço público e nos transportes públicos;
- k) Definir uma rede de transportes e de promoção de modos suaves de mobilidade, associada, não só, à política de transportes e mobilidade de âmbito regional, mas também, ao Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Aveiro;
- l) Constituir corredores de mobilidade suave entre o centro e os principais pólos geradores de deslocamentos e o território alargado, nomeadamente entre a estação da CP e a Universidade de Aveiro.



II. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de AVEIRO

II.a. Fundamentação

Para a fundamentação foram tidos como referência os objetivos estratégicos de desenvolvimento do município, numa lógica de coerência, articulação e integração de ações de promoção da reabilitação urbana com o alcance das metas e prioridades de investimento, e ainda os princípios orientadores para a revisão do PDM, dos quais se salientam:

- Qualificação urbana e ambiental como instrumento de ordenamento;
- Reformulação da rede viária estruturante e introdução estruturada dos modos suaves de transporte;
- Integração cuidada entre o campus universitário e a área urbana envolvente da Cidade de Aveiro e sua articulação com o Parque de Ciência e Inovação;
- Definição de áreas de expansão e estratégias de estruturação das principais Zonas Industriais do Município;
- Estruturação do território do Município de Aveiro como plataforma de lançamento da ligação ferroviária Aveiro, Viseu, Guarda, Salamanca, cuidando da sua ligação ao Porto de Aveiro (eixo Gafanha da Nazaré / Esgueira-Cacia);

Neste contexto, e atendendo à caracterização territorial apresentada, é determinante fomentar a relação entre as malhas, procurando resolver a fragmentação e os “vazios” que foram sendo acentuados pela expansão urbana. É, pois, fundamental recuperar a ordem e o significado, promovendo a legibilidade do conjunto.

As áreas territoriais a seguir identificadas, e que conformam a proposta de delimitação da ARU, refletem as suas especificidades urbanas e históricas e espelham, no seu conjunto, os momentos de desenvolvimento da cidade ao longo dos tempos.

- **Centros Históricos**

Os centros históricos para além de serem “as partes mais antigas da cidade” constituem-se como uma “sucessão de testemunhos de várias épocas, monumento que nos traz vivo o passado, nos dá a dimensão temporal com a sequência dos factos que estruturaram as identidades” (T. B. Salgueiro, 2005)



Esta área territorial, apesar de agregar malhas diferenciadas, apresenta desafios comuns, necessidades de articulação e afirmação de centralidade e de valorização dos espaços públicos e de interior de quarteirões. (Anexo IV – Planta de Centros Históricos)

Salienta-se a zona alta/muralhas e o bairro da Beira Mar, como unidades com relevância e alguma coerência no tecido urbano, no qual emerge um vasto conjunto de imóveis classificados e em vias de classificação e ainda diversos edifícios representativos, de carácter público, social e religioso. Incluíram-se outras malhas de diferentes épocas, com intervenções no edificado e no espaço público que refletem incoerências na articulação dos tecidos urbanos e desadequação e degradação do espaço público e de proximidade. Inclui-se ainda a avenida Dr. Lourenço Peixinho pelo seu inquestionável valor simbólico como eixo estruturante do centro da cidade. De igual forma, foram identificadas malhas que marcaram o crescimento do último século e que conformam o centro e a identidade da cidade de Aveiro. São exemplo disso, o bairro de Santiago, o bairro do Liceu, o bairro da Gulbenkian e outras malhas urbanas consolidadas.

Em Esgueira identificou-se a área do núcleo mais antigo, com referências históricas e patrimoniais, que ao longo do tempo tem sido objeto de intervenções descaracterizadoras e desqualificadoras, devido à introdução de alinhamentos dissonantes, volumetrias, tipologias e linguagens arquitetónicas que não promovem a adequada integração nem respeitam o tecido urbano pré-existente, desvalorizando, assim, um centro cujo valor histórico constitui uma das mais antigas memórias de Aveiro. A expansão deste núcleo ocorreu nas grandes propriedades envolventes, definindo modelos habitacionais apoiados num conjunto de equipamentos estruturantes complementares da sua vivência urbana.

- **Áreas Urbanas degradadas**

Para além das prioridades e necessidades de intervenção inerentes a tecidos urbanos mais antigos, impõe-se a necessidade de reforço e de uma maior articulação de todos estes territórios através da valorização dos equipamentos existentes e estruturação dos grandes vazios e outras áreas degradadas, desqualificadas ou com ocupação desadequada, nas quais se integram e destacam as áreas industriais, pela sua expressão territorial e histórica, constituem hoje grandes oportunidades de reconversão e valorização territorial. (Anexo V – Planta de Áreas Urbanas Degradadas)

São disso exemplos:

- A *Vitasal* e toda a área envolvente, os armazéns de sal na margem do canal do S. Roque, servidos também por uma linha de caminho-de-ferro dedicada;



- A ocupação do *Bóia e Irmão* e toda a envolvente, junto ao canal do Paraíso;
- A *fábrica da Pinheira*, parte de um conjunto de fábricas de faiança, que aqui se localizaram pela facilidade de matéria-prima e pela proximidade às linhas de água e aos dos principais eixos viários de comunicação;
- O antigo *matadouro* municipal, também associado a um eixo viário importante, marcando uma das entradas na cidade;
- A *Luzostela*, uma unidade isolada de grande dimensão, localizada na proximidade da estação de caminho-de-ferro.

- **Património Natural / Frentes ribeirinhas**

Inclui a área que confronta diretamente com a Ria e com todo o seu sistema hidrológico, assumindo-se a sua importância na génese da cidade e no seu desenvolvimento urbano e económico. Pelas suas características, são elementos estruturantes de continuidade e ligação dos diferentes espaços e oportunidades de qualificação e valorização da imagem urbana e de colmatação/reconversão de espaços vazios degradados, nomeadamente, os resultantes do abandono das indústrias, das atividades ligadas à exploração do sal e de outras atividades económicas.

As frentes ribeirinhas constituem áreas de excelência no sistema ecológico, cuja valorização e reforço constitui um elemento de valorização paisagística, da qualidade do ambiente urbano que, numa lógica agregadora e de permeabilidade com a cidade visam, também, a fruição da natureza pela população local e pelos visitantes contribuindo para o desenvolvimento de uma oferta ambiental, desportiva e turística.

A importância histórica, ecológica e ambiental deste Património justifica uma prioridade e relevância de intervenção na requalificação das componentes mais degradadas visando a coesão do sistema e a valorização da imagem e da sua funcionalidade no tecido urbano.



Município de Aveiro

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

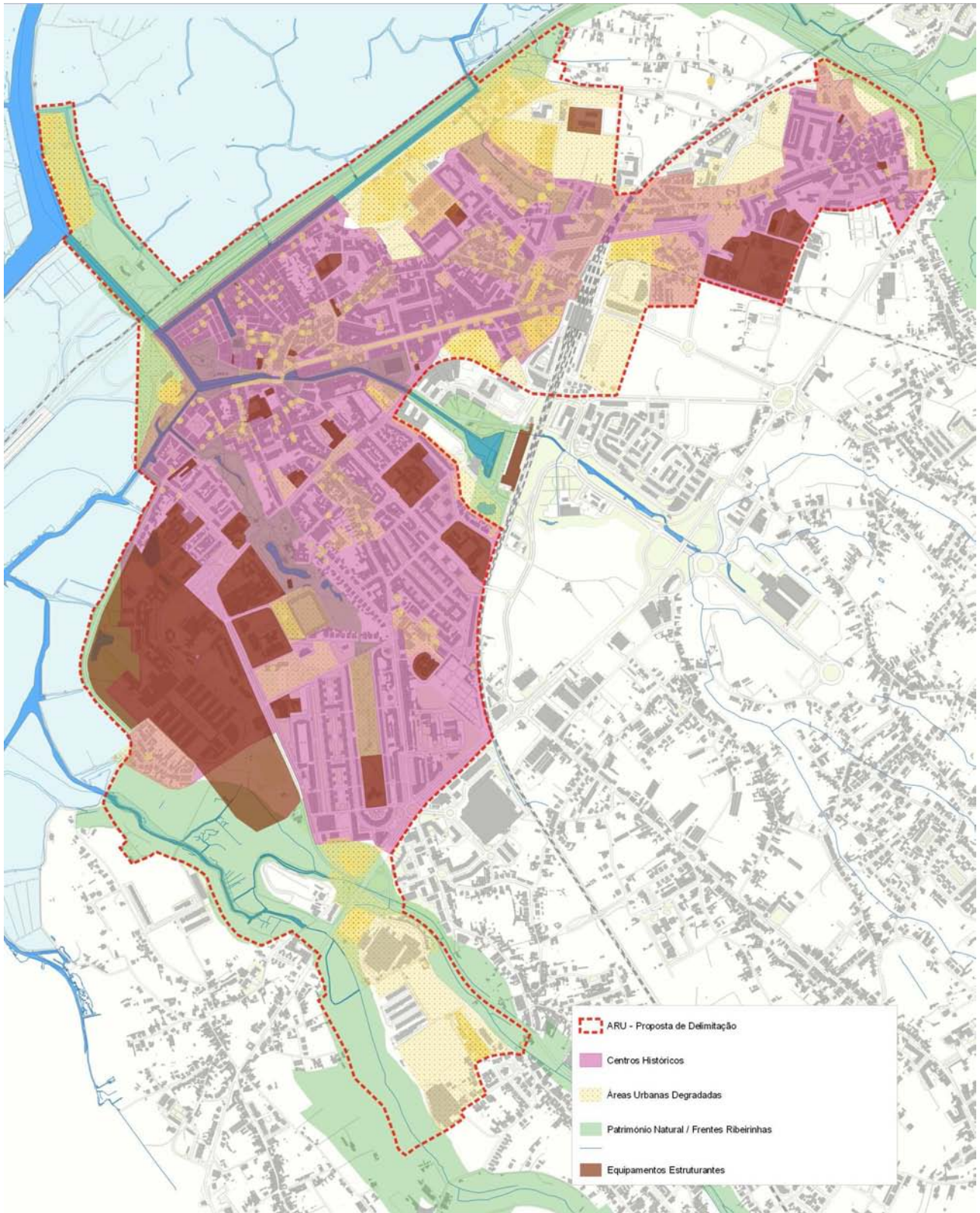


Figura 5 – Planta de Fundamentação (anexo VI)

II.b. Delimitação

O território abrangido pela proposta de delimitação da ARU tem uma área total de 500 ha, conforme *Planta “Área de Reabilitação Urbana de Aveiro - Proposta de Delimitação”*, parte integrante do presente documento.

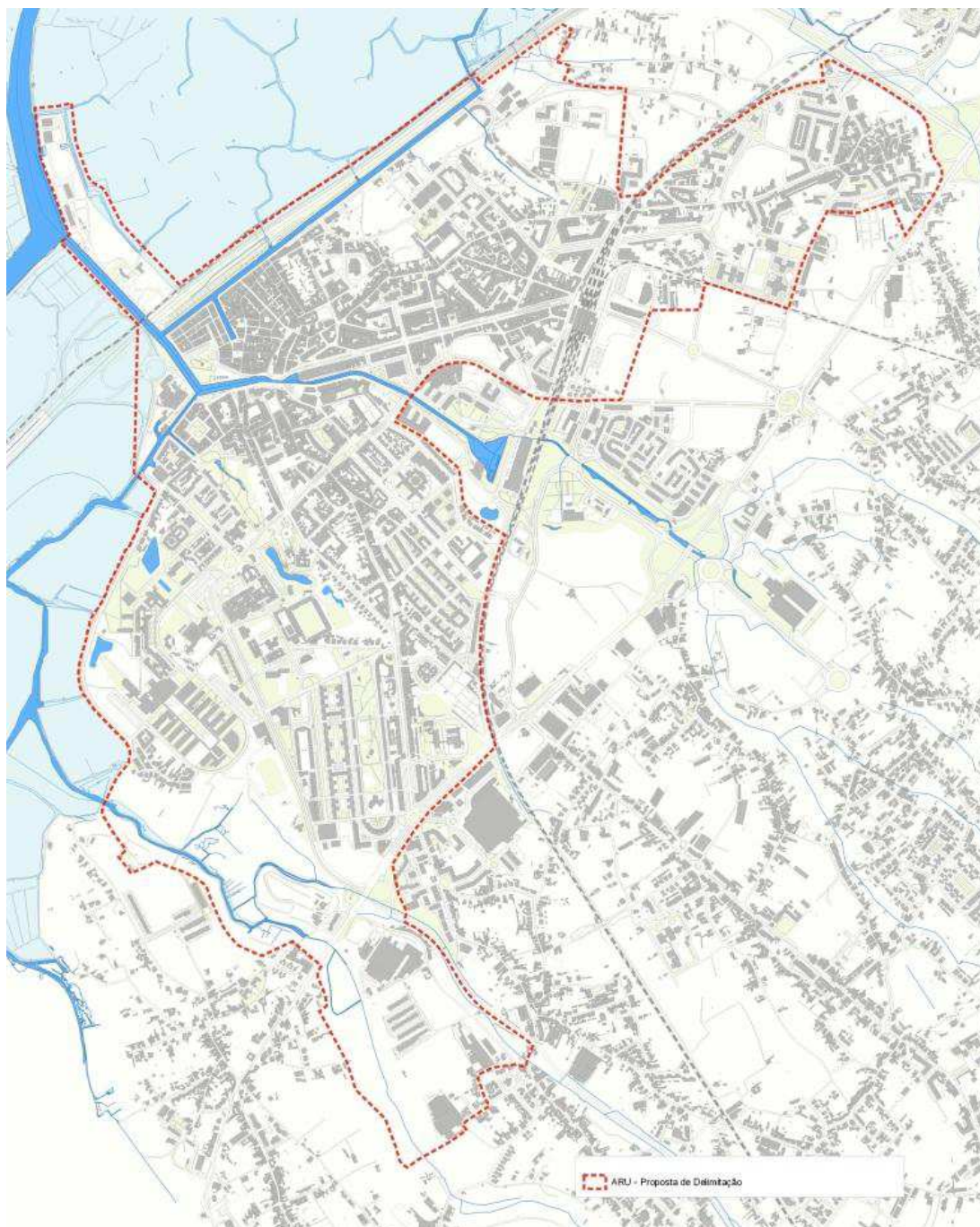


Figura 6 – ARU- Proposta de Delimitação



A proposta de delimitação da ARU tem as seguintes referências geográficas: a norte e poente, toda a frente ribeirinha que constitui o interface lagunar - Canal de S. Roque, Canal das Pirâmides, rotunda do Marnoto e Salineira/Nó das Pirâmides, Lago do Paraíso/Rua da Pega, Santiago; a sul, área envolvente ao Esteiro de S. Pedro, continuando pela Ribeira do Buragal, Rua do Capela Nova, Rua da Pinheira, Ribeira de Aradas até à ex-EN 109; ao longo desta até à linha do norte, traseiras da rua Jaime Moniz, Av. 5 de Outubro, Av. Congressos da Oposição Democrática, linha do norte, área a nascente da Estação englobando os edifícios do centro coordenador de transportes e das oficinas dos TC, a área da antiga fábrica Luzostela e o Bairro do Vouga; ao longo da linha do Vouga até à rua das Cardadeiras; a área adjacente à Travessa das Cardadeiras e Igreja de Sto André; entre a Ex-EN109 e a A25, até ao núcleo da rua José Falcão junto à linha do norte, e pela Av. Manuel Maria Rocha Colmeeiro, atravessa a linha do norte, segue pela Av. Fausto Ferreira até à Av. das Agradas do Norte, englobando as ocupações na Fonte da Mina e, marginando a A25, encerra o perímetro no Canal de S. Roque.

II.c. Objetivos Estratégicos

O posicionamento geoestratégico, o enquadramento paisagístico e a diversidade de acessibilidades e transportes conferem a Aveiro uma elevada preponderância, centralidade e capacidade de fixação e atração de investimento e de pessoas.

Porém, existem várias fragilidades e oportunidades que carecem de reflexão/intervenção para que Aveiro possa assumir os novos desafios de desenvolvimento. Destacam-se a **necessidade de valorização dos elementos diferenciadores da imagem da cidade, da sua identidade e de qualificação dos espaços públicos, atraindo população e investimento ao centro e a resolução de questões ambientais e de problemas/conflitos de circulação rodoviária e descontinuidades da rede pedonal e ciclável.**

Apesar de requalificar, revitalizar e reabilitar serem conceitos transversais aos diversos planos e programas municipais, quer no modelo de organização territorial preconizado pelos instrumentos de planeamento, quer nas opções estratégicas delineadas pelos planos estratégicos e nos programas e ações promovidas, os resultados obtidos refletem um desfasamento relevante e a necessidade fundamental de revisão da **compatibilização e adequação das estratégias e políticas de desenvolvimento do município**, expressas nos diferentes instrumentos com os objetivos e estratégias fundamentais de reabilitação.



No atual quadro, as opções estratégicas de reabilitação para a área delimitada, incidem, fundamentalmente, na requalificação e revitalização dos Centros Históricos, de áreas consolidadas e áreas urbanas degradadas e desqualificadas, em particular, as áreas industriais abandonadas e ainda as frentes ribeirinhas, numa perspetiva de criação de um tecido urbano coeso.

São assim propostos os seguintes **OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**:

A. PROMOVER as VIVÊNCIAS URBANAS

O alcance da **Qualidade Urbana**, decorrente da crescente consciência e exigência da qualidade dos espaços urbanos públicos e privados, pelos utentes e residentes da cidade constituiu um dos princípios orientadores das opções das intervenções. Urge **reinventar a Cidade**, preenchendo os “vazios urbanos” e resolvendo as descontinuidades, resultantes dos processos de crescimento ao longo dos tempos. Importa privilegiar a criação de mais e melhores **espaços públicos** e reforçar as suas características **multifuncionais**, devolvendo esses espaços para que as relações humanas ocorram. Têm de ser garantidas as condições necessárias para a sua apropriação continuada, para o exercício de **urbanidade e cidadania**, fundamental à qualidade de vida dos cidadãos, privilegiando a resposta aos grupos mais desfavorecidos: idosos, crianças, pessoas com dificuldade de mobilidade, em risco de pobreza ou isolamento, entre outros.

A apropriação humana deste território não deve ter no património edificado o seu único testemunho, uma vez que o património imaterial é também um campo de referência da identidade local a valorizar. Nesse sentido, será fundamental promover e incentivar um conjunto de ações e atividades de animação urbana, que desenvolvam uma cultura de pertença e comunidade, que poderá também contribuir para a prevenção da exclusão social.

Objetivos específicos

- Qualificar e articular os espaços públicos de proximidade
- Promover a dinamização e diversificação de funções
- Envolver a comunidade e agentes económicos na qualificação, dinamização e revitalização do espaço público
- Implementar medidas ativas de promoção da inclusão e coesão social



B. PROMOVER a QUALIDADE do AMBIENTE URBANO

A habitabilidade e utilização dos espaços urbanos é tanto mais intensa e atrativa, quanto maior a qualidade ambiental que oferecem, pela resposta adaptada às necessidades atuais. A promoção do sequestro de carbono, privilegiando medidas que conduzam à redução das emissões de gases com efeitos de estufa, nomeadamente, a diminuição do tráfego automóvel dependente dos combustíveis fósseis, a valorização e reforço da rede ecológica urbana, como elemento potenciador da dispersão atmosférica e da regeneração do ar, como barreira ao ruído e de melhoria do enquadramento paisagístico são, em conjunto, vetores fundamentais no alcance da qualidade do ambiente urbano. A adoção de mecanismos e soluções mais eficientes e inovadores e o desenvolvimento de boas práticas (eficiência energética, adaptação às alterações climáticas), sustentadas em plataformas que permitam o cruzamento de soluções para resolver problemas urbanos, com impacto na qualidade de vida e do ambiente, contribuem para a construção de um território mais sustentável e para a afirmação de Aveiro como Cidade Inteligente.

Objetivos específicos

- Garantir a qualidade do ar, a redução do ruído e o aumento dos níveis de conforto
- Promover a ecoeficiência e a redução da pegada ecológica
- Promover a monitorização e gestão eficiente e integrada dos recursos

C. GARANTIR a COESÃO dos DIFERENTES TERRITÓRIOS

A cidade beneficia de um território com escala e geografia apropriadas para os movimentos pedonais e cicláveis, favorecendo a promoção da continuidade e a permeabilidade da malha. Dispõe também de condições para o transporte fluvial e para a utilização da sua rede ferroviária, com clara vantagem para o planeamento sustentado da mobilidade, local e intermunicipal e, conseqüentemente, de melhoria do ambiente urbano.

Apesar das questões de mobilidade urbana serem tratadas em plano próprio - Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Aveiro, pela sua relevância e importância nas ações de reabilitação urbana, importa identificar aqui também alguns objetivos.

Objetivos específicos

- Estruturar e implementar a rede intermunicipal de mobilidade
- Clarificar e dar continuidade a percursos pedonais (acessibilidade universal) e à rede ciclável



- Garantir maior equilíbrio entre os modos de transporte

D. REFORÇAR e VALORIZAR as CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS de AVEIRO

Tendo presente o papel preponderante da Ria no desenvolvimento da cidade, enquanto elemento estruturante e determinante da sua forma de ocupação, importará valorizar os canais e corredores naturais que a atravessam e envolvem. Toda esta rede de água é um elemento fundamental de continuidade dos vários tecidos urbanos, de articulação dos valores patrimoniais e das dinâmicas económicas. Interessa reinterpretar a relação dos espaços naturais com os espaços urbanos, promovendo uma maior vivência e utilização dos residentes, utentes e visitantes.

Em paralelo, a importância do património arquitetónico, pertença coletiva de uma identidade, deverá ser resgatada e conseqüentemente valorizada como vetor de promoção/marketing, de projeção internacional, pelos valores memoriais e estéticos e pela dimensão económica que lhe está subjacente. Por outro lado, a oferta de formação avançada, associada a centros de investigação e desenvolvimento, com especial relevo para a Universidade de Aveiro, e particular cooperação com o tecido social e económico, constituem um importante recurso, com um papel crucial na atratividade e promoção deste território.

A promoção da identidade e características únicas de um território excelente para viver, estudar, trabalhar e visitar necessita de uma estratégia integrada de reforço e promoção da riqueza natural e patrimonial, associada às opções de acesso ao conhecimento e conseqüente desenvolvimento económico, garantindo a atratividade para a captação de novos investimentos, visitantes e habitantes.

Objetivos específicos

- Valorizar as frentes ribeirinhas em termos paisagísticos e funcionais
- Valorizar e reforçar o *Centro* da Cidade em todas as suas dimensões
- Valorizar e promover a marca e identidade de Aveiro

E. VALORIZAR o EDIFICADO e o PATRIMÓNIO HISTÓRICO

O conceito de **Património** reúne edifícios e conjuntos edificados, que formatam o tecido urbano em quarteirões e bairros, de arquitetura comum ou monumental, e congregam o sentido de pertença coletiva a um passado e ao testemunho da interação entre as pessoas e os lugares. A valorização do património **edificado** e a salvaguarda do património **arqueológico**, face aos valores históricos, sociais e



de memória, associados ainda aos valores estéticos e científicos que encerram, contribuem para manter e preservar a identidade da comunidade.

Pelo seu valor histórico e de contexto urbano e pela sua relevância na economia local, é fundamental garantir a sua conservação, revitalização e valorização. Adequar o património às exigências atuais, criando novas âncoras dinamizadoras e promotoras de vivências urbanas, garante a sua continuidade enquanto Património, como forma que guarda a riqueza e particularidades que distinguem os territórios e regista as evoluções. As transformações que possam ocorrer terão ainda de considerar a melhoria das condições de segurança, conforto e habitabilidade e, em simultâneo, refletir as questões inerentes à eficiência energética.

Objetivos específicos

- Promover a (re)funcionalização de edifícios singulares/ âncora da Cidade
- Garantir a reabilitação e revitalização do parque edificado, privilegiando tipo-morfologias, materiais e técnicas construtivas tradicionais
- Implementar e gerir medidas de apoio e incentivo à revitalização física e funcional do parque edificado.



III. BENEFÍCIOS FISCAIS e OUTROS APOIOS E INCENTIVOS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município de Aveiro, com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, está obrigado a definir *“os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”*.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, e existem ainda apoios relativos a procedimentos administrativos, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

As medidas agora propostas, que quando tivermos em vigor formal o Programa de Ajustamento Municipal (PAM) terão de ser sujeitas à consideração do Fundo de Apoio Municipal (FAM), têm relevantes vantagens socioeconómicas para o Município, na medida em que:

- . Constituem-se como um incentivo a um aumento do investimento privado na reabilitação de imóveis na Área de Reabilitação Urbana (ARU), com incremento da atividade económica, do emprego, da geração de riqueza e do pagamento de taxas e impostos;

- . Constituem-se como mais um atrativo para a fixação de agregados familiares no centro urbano de Aveiro;

- . Constituem-se como uma oportunidade para, em conjunto com o investimento municipal previsto para a área da ARU, promover o aumento da atratividade urbana de Aveiro, possibilitando desse modo o aumento do valor patrimonial dos imóveis localizados nesta área.

Por sua vez, e atendendo ao previsto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos benefícios fiscais, importa também, no âmbito deste processo, definir a interpretação de **“Reabilitação urbanística”** a considerar na implementação e execução da estratégia de reabilitação urbana desta ARU. Assim, é proposto:

Para efeitos de atribuição de benefícios fiscais considera-se operações urbanísticas de reabilitação as que cumpram as condições identificadas no artigo 77.º A do RJRU. Com base na redação deste artigo, as operações urbanísticas devem, cumulativamente:



a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter, sempre que possível, os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício

Por último, importa salientar que os apoios e incentivos descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, decorrente das alterações ao Estatuto de Benefícios Fiscais promovida pelo Governo, sendo que quaisquer modificações serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

Definido o conceito de Reabilitação Urbanística, bem como os eventuais constrangimentos decorrentes do processo do FAM, é de seguida elencado o conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor, bem como os previstos pelo Município em regulamentação já existente. Ao longo da implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, serão avaliados os resultados da aplicação destes benefícios, permitindo ajustar novos e ajustados incentivos municipais à reabilitação urbana, sempre que tal for necessário.

Assim, de seguida são apresentados:

- › III.a. Os benefícios fiscais que decorrem diretamente da aprovação da Área de Reabilitação Urbana;
- › III.b. Os benefícios fiscais que decorrem de anteriores deliberações municipais ou da aplicação do Estatuto de Benefícios Fiscais em vigor, e que são de relevante interesse no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana para Aveiro e
- › III.c. O conjunto de benefícios administrativos que decorrem do RUMA e que são de relevante interesse no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana para Aveiro.



III.a. Benefícios Fiscais decorrentes da Aprovação da Área de Reabilitação Urbana

III.a.1 Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- › Redução das taxas até ao limite da isenção, por um período de cinco anos, a prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística (**ponto 7 do artigo 71.º, EBF**). A redução das taxas é atribuída de acordo com as seguintes condições:
 - › O processo de reabilitação urbanística enquadra-se no conceito anteriormente proposto (ver páginas 30 e 31);
 - › Ao imóvel for atribuída um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto;
 - › A redução das taxas obedece aos seguintes limites:
 - Ano 1 – redução de 100% do valor do IMI
 - Ano 2 – redução de 80% do valor do IMI
 - Ano 3 – redução de 60% do valor do IMI
 - Ano 4 – redução de 40% do valor do IMI
 - Ano 5 – redução de 20% do valor do IMI

III.a.2 Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- › Isenção do IMT das aquisições de **prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação** própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando, ao imóvel for atribuída um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (**ponto 8 do artigo 71.º, EBF**).

III.a.3 Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- › Aplicar-se-á a taxa de Imposto sobre Valor Acrescentado de 6%, nas empreitadas de **reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos



termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional **(alínea a) do n.º1 do artigo 18º do CIVA, n.º2.23 da lista I)**

III.a.4 Imposto sobre os Rendimentos Singulares (IRS)

- › Dedutíveis em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação **(alínea a) do ponto 4 do artigo 71.º, EBF)**;
- › As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (ponto 5 do artigo 71.º, EBF)**;
- › Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente **decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana” recuperados** nos termos das respetivas estratégias de reabilitação **(alínea a) do ponto 6 do artigo 71.º, EBF)**.

III.b. Benefícios Fiscais em vigor com relevância no âmbito das políticas de Reabilitação Urbana

III.b.1 Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Aplicáveis de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais

- › Isenção de IMI para Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal **(alínea n) do ponto 1 do artigo 44.º, EBF)**;
- › Ficam sujeitos a uma redução de 50%, pelo período de 5 anos, da taxa de imposto municipal sobre imóveis os prédios previstos na alínea d) do n.º1 do artigo 6º do Código do Imposto Municipal



sobre Imóveis que sejam exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis (**ponto 1 do artigo 44º-A, EBF**);

- › Isenção por um período de três anos, a prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística (**pontos 1 e 3 do artigo 45.º, EBF**). Esta é atribuída quando, cumulativamente se verificarem as seguintes condições:
 - › O imóvel localiza-se na área de “Zona Histórica” tal como definida na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro, na *unidade I- Centro Histórico das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira Mar” e de “Esgueira”*; na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização do Programa Polis de Aveiro, na categoria de espaço *Áreas integradas na Zona do Centro Histórico* e delimitada como *Unidade Operativa de Planeamento n.º 61 “Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Eixo”* na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal;
 - › O processo de reabilitação urbanística enquadra-se no conceito anteriormente proposto (ver páginas 30 e 31);
 - › Ao imóvel for atribuída uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída uma classificação energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º118/2013, de 20 de agosto.

- › Isenção por um período de três anos para Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos, destinados a habitação própria, de acordo com as condições previstas no EBF (**artigo 46.º, EBF**);

- › Isenção por um período de sete anos a prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística (**artigo 47.º, EBF**);

Aplicáveis por Iniciativa Municipal

- › **Prédios urbanos objeto de reabilitação** – Majoração em 10% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (**n.º8 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis**);



- › **Redução da taxa que vigorar no ano de 2016**, atendendo ao número de dependentes [redução de 10% com 1 dependente / redução de 15% com 2 dependentes / redução de 20% com 3 dependentes] (n.º13 do artigo 113º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)

III.b.2 Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- › Isenção de IMT nas aquisições de **prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística (pontos 2 e 3 do artigo 45.º, EBF)** quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:
 - › Desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras
 - › Ao imóvel for atribuída uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída uma classificação energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis.

III.b.3 Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Estão sujeitas à taxa de 6% as seguintes prestações de serviços (artigo 18º, n.º1, lista I, CIVA):

- › Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (**n.º2.24, lista I, CIVA**);
- › Empreitadas de construção de imóveis cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação e quando respeitem os parâmetros de habitação de custos controlados (**n.º2.25, lista I, CIVA**);
- › Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva (**n.º2.26, lista I, CIVA**);
- › Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação. A taxa reduzida não abrange os materiais



incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (n.º2.27, lista I, CIVA).

III.c. Benefícios Administrativos

III.c.1 Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro

Redução de taxas estabelecidas para a emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de operações sujeitas a controle prévio (ponto 1 do artigo 29.º, RUMA):

- › Loteamentos ou edificações destinados a **habitação a preços controlados** devidamente validados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- › Loteamentos ou edificações, destinados a atividades económicas de excecional **interesse económico para o concelho**, devidamente reconhecido por deliberação da Câmara Municipal.
- › Edificação de empreendimentos a que seja reconhecido especial **interesse municipal** mediante deliberação da Câmara Municipal, atendendo, entre outros, à dimensão do mesmo, postos de trabalhos a criar, receitas e desenvolvimento económico a gerar para o concelho.
- › **Projetos de interesse municipal promovidos por IPSS e outras associações** sem fins lucrativos, de âmbito social, desportivo, cultural e comunitário reconhecido pela Câmara Municipal.

Redução de, até 50% da parcela T2 das taxas de edificação nas obras cujos projetos para além do cumprimento dos requisitos legais em vigor, introduzam boas práticas de construção sustentável (ponto 4 do artigo 29º, RUMA).

Isenção de taxas de ocupação da via pública (artigo 30.º, RUMA):

- › **Obras de conservação e ou de recuperação do património edificado** reconhecido pela Câmara Municipal como de valor histórico ou arquitetónico, poderão obter redução ou isenção do pagamento das respetivas taxas de ocupação da via pública durante o período de três meses, prorrogável a pedido fundamentado do interessado;
- › **Obras de conservação de outras edificações** poderão obter redução ou isenção do pagamento das respetivas taxas de ocupação da via pública durante o período de um mês;



III.d. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe a certificação urbanística (art. 45.º e 71.º do EBF) e a certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras (art. 71.º do EBF). Nalguns casos dos acima identificados, poderá ainda ser necessária a certificação energética pelas entidades competentes (art. 45.º), consoante a opção de enquadramento nos regimes previstos nos artigos mencionados.

Em relação aos Benefícios Fiscais decorrentes da Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (art. 71º do EFB), são apresentados de seguida os diferentes momentos e procedimentos a adotar:

1. Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais deverão comunicar ao município, mediante requerimento, a intenção de iniciar o processo de reabilitação, realizando o pedido de vistoria e posterior certificação de avaliação do estado de conservação.
2. O Município de Aveiro, determina o Estado de conservação (em que 1 equivale a um estado péssimo a 5 que equivale a um estado Excelente) e informa o requerente (no caso do requerente não ser o proprietário, este será igualmente informado) do nível de conservação do imóvel. Essa avaliação do "estado de conservação" é promovida de acordo com o disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto.
3. Após o conhecimento do nível de conservação do imóvel, o proprietário promove as necessárias formalidades com vista ao licenciamento da obra de requalificação urbanística e desenvolve a respetiva empreitada.
4. Após conclusão da obra, o proprietário deverá informar o Município que a concluiu conforme autorizada, mediante a solicitação da licença de utilização. Nessa altura poderá fazer novo pedido de vistoria para certificação da ação de reabilitação e/ou avaliação do estado de conservação.
5. Caso se confirme, que da ação de reabilitação resultou uma melhoria de, pelo menos 2 níveis, do estado de conservação e que os demais critérios são cumpridos, o Município de Aveiro informa os serviços de finanças de Aveiro que irão desencadear os formalismos administrativos com vista à



Município de Aveiro

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

atribuição da isenção do pagamento da taxa de IMI de acordo com o previsto no âmbito do presente documento.

Acrescenta-se ainda que o esforço municipal em agilizar procedimentos e reduzir os prazos aplicáveis, dependentes do município, será reforçado de forma a esclarecer e apoiar as ações de reabilitação, com vista a reunir as condições necessárias para incentivar a valorização e atratividade desta área.



IV. ANEXOS

Anexo I – Planta de Equipamentos

Anexo II – Planta de Património Cultural Imóvel

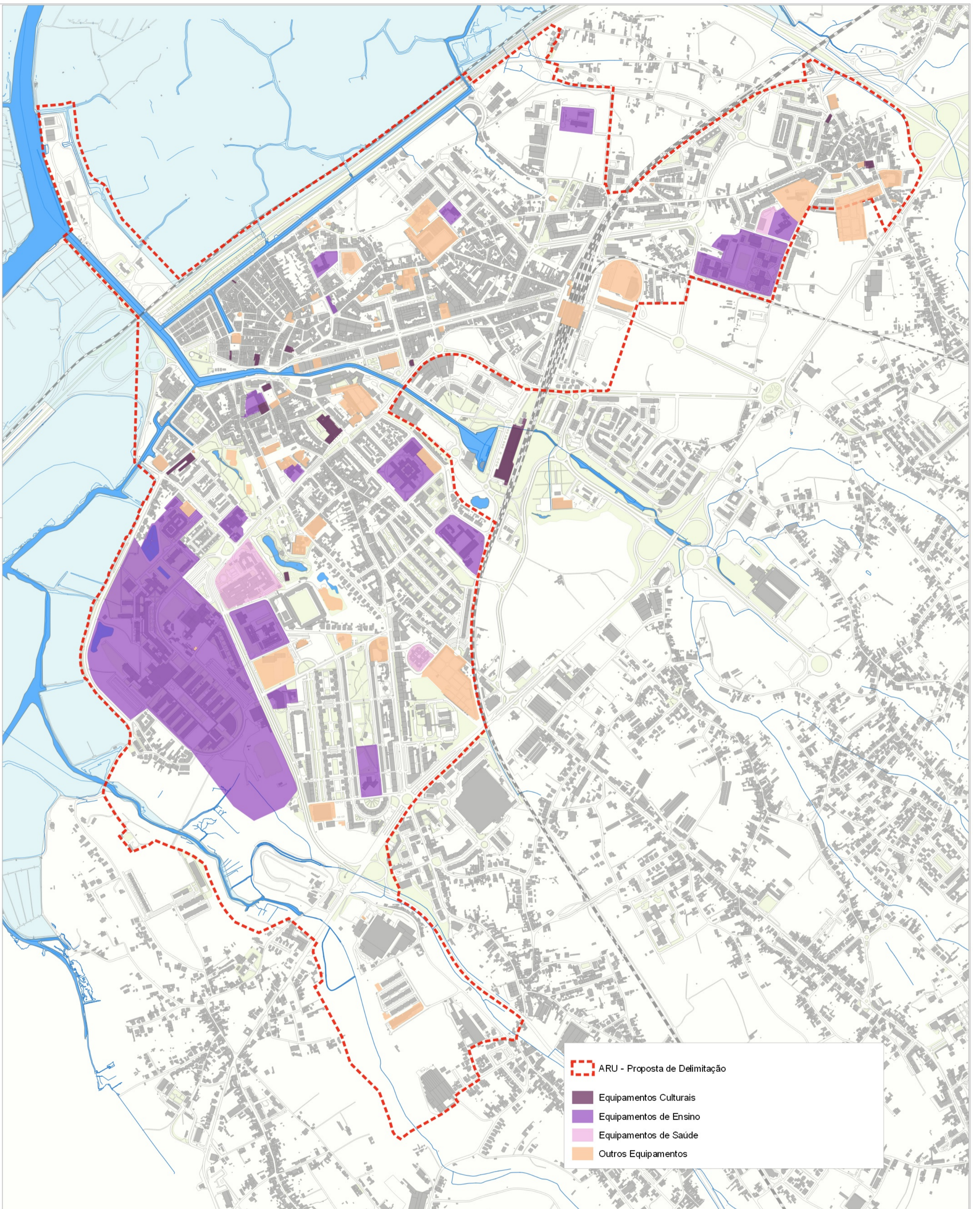
Anexo III – Planta de Património Natural / Frentes Ribeirinhas

Anexo IV – Planta de Centros Históricos

Anexo V – Planta de Áreas Urbanas Degradadas

Anexo VI – Planta de Fundamentação

Anexo VII – Planta da Área Elegível no PARU



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação

Equipamentos

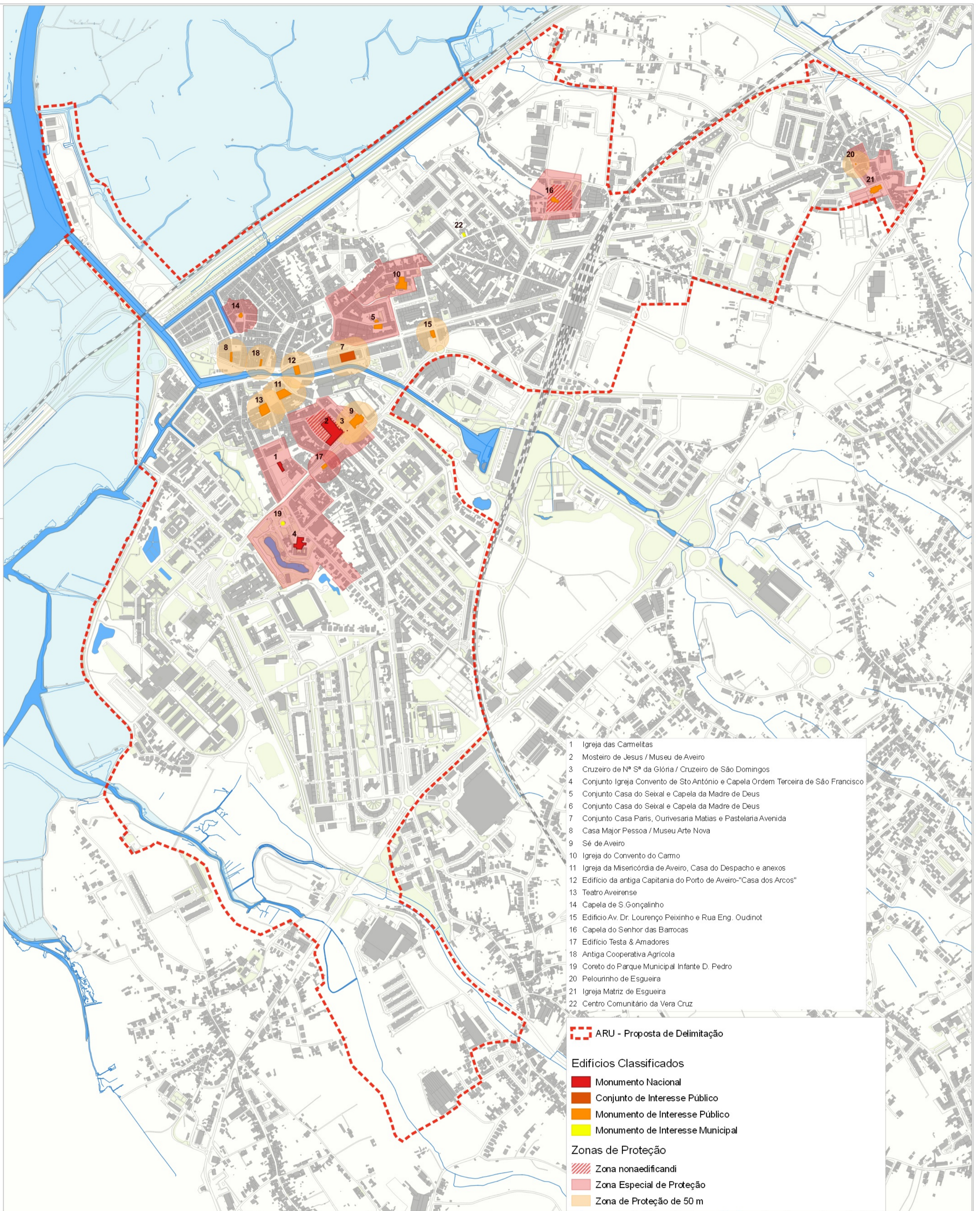
N



escala: 10.000

setembro 2015

I



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação

Património Cultural Imóvel

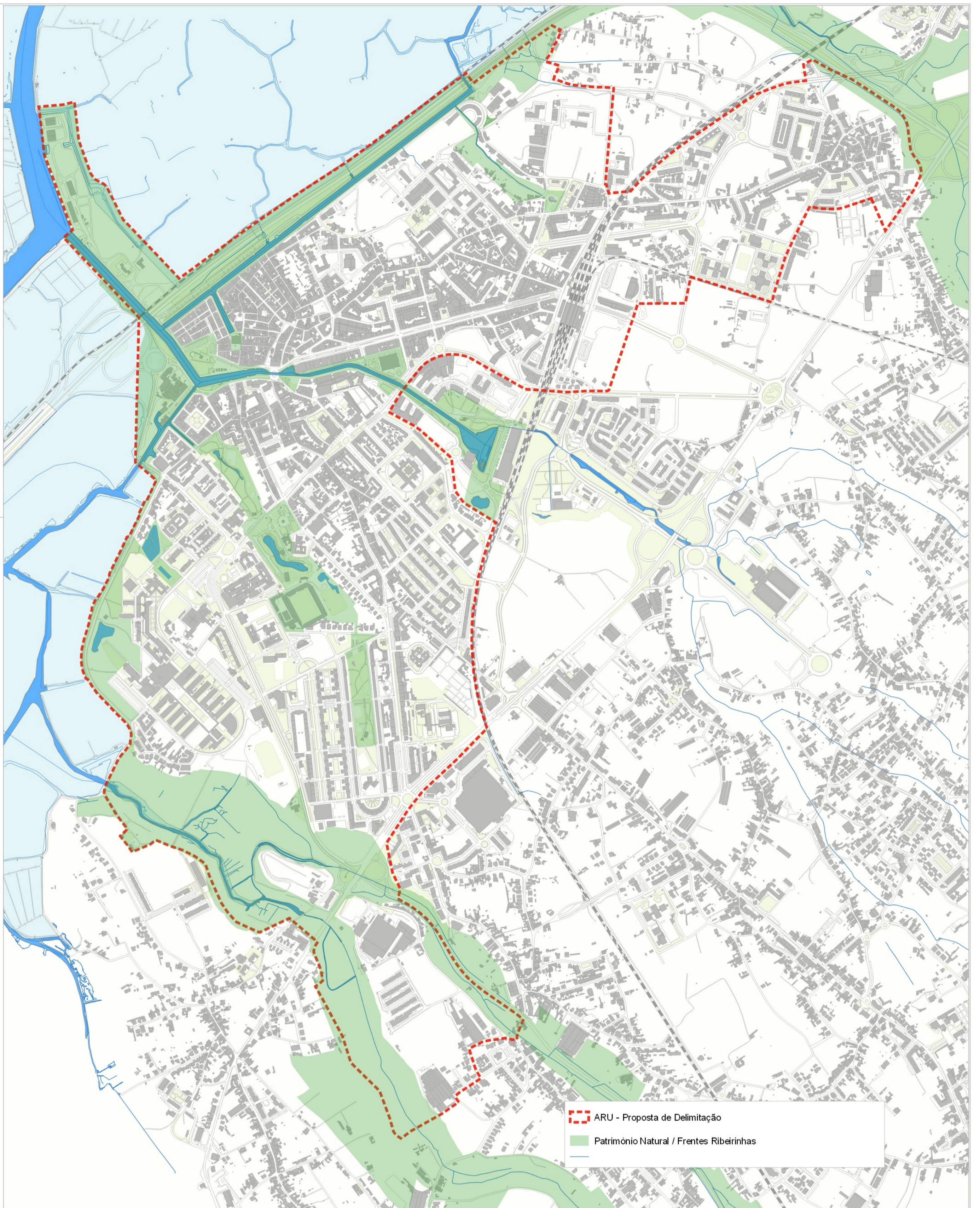
N



escala: 10.000

setembro 2015

II



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

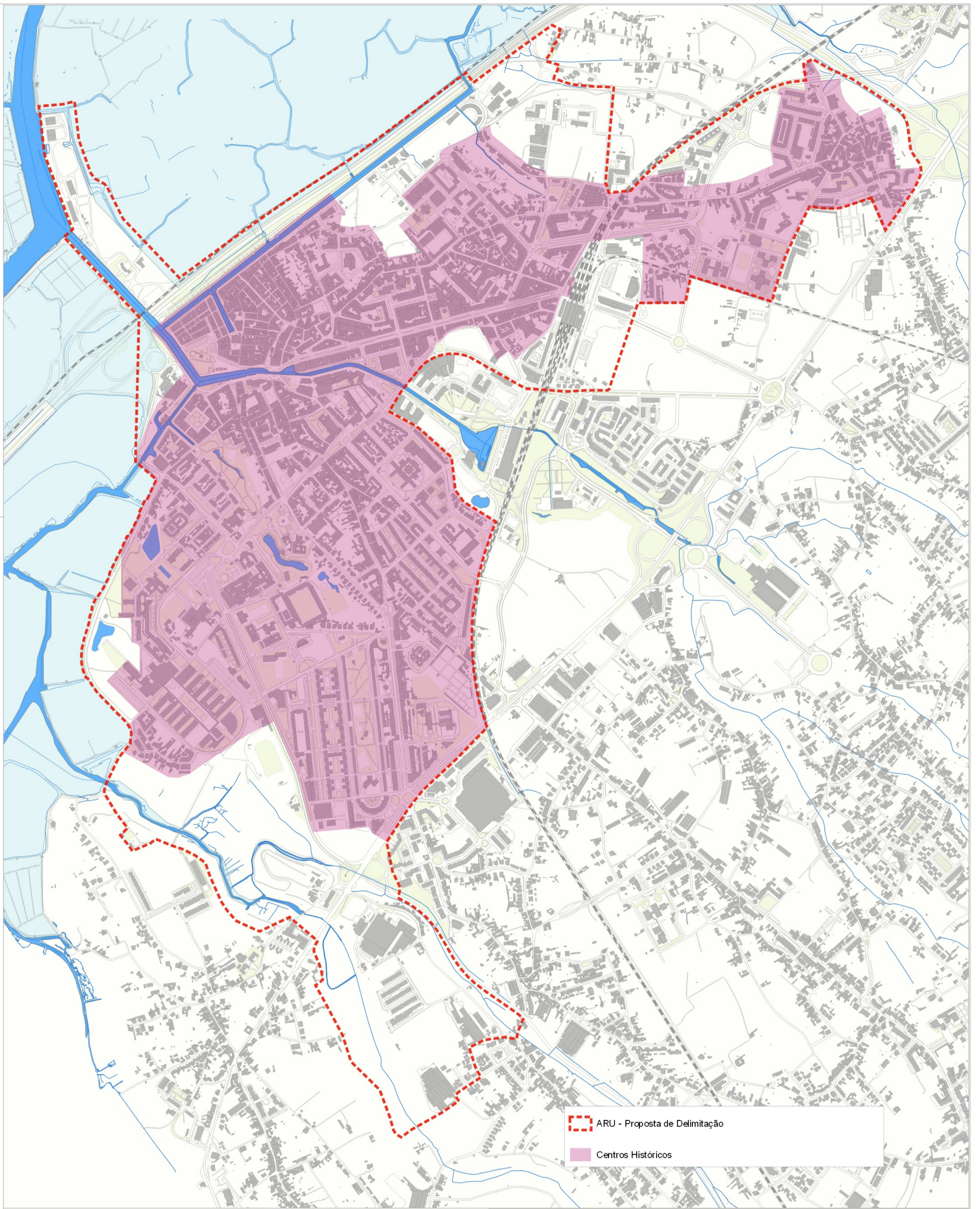
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação
Património Natural / Frentes Ribeirinhas

N



escala: 10 000
setembro 2015

III



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação

Centros Históricos

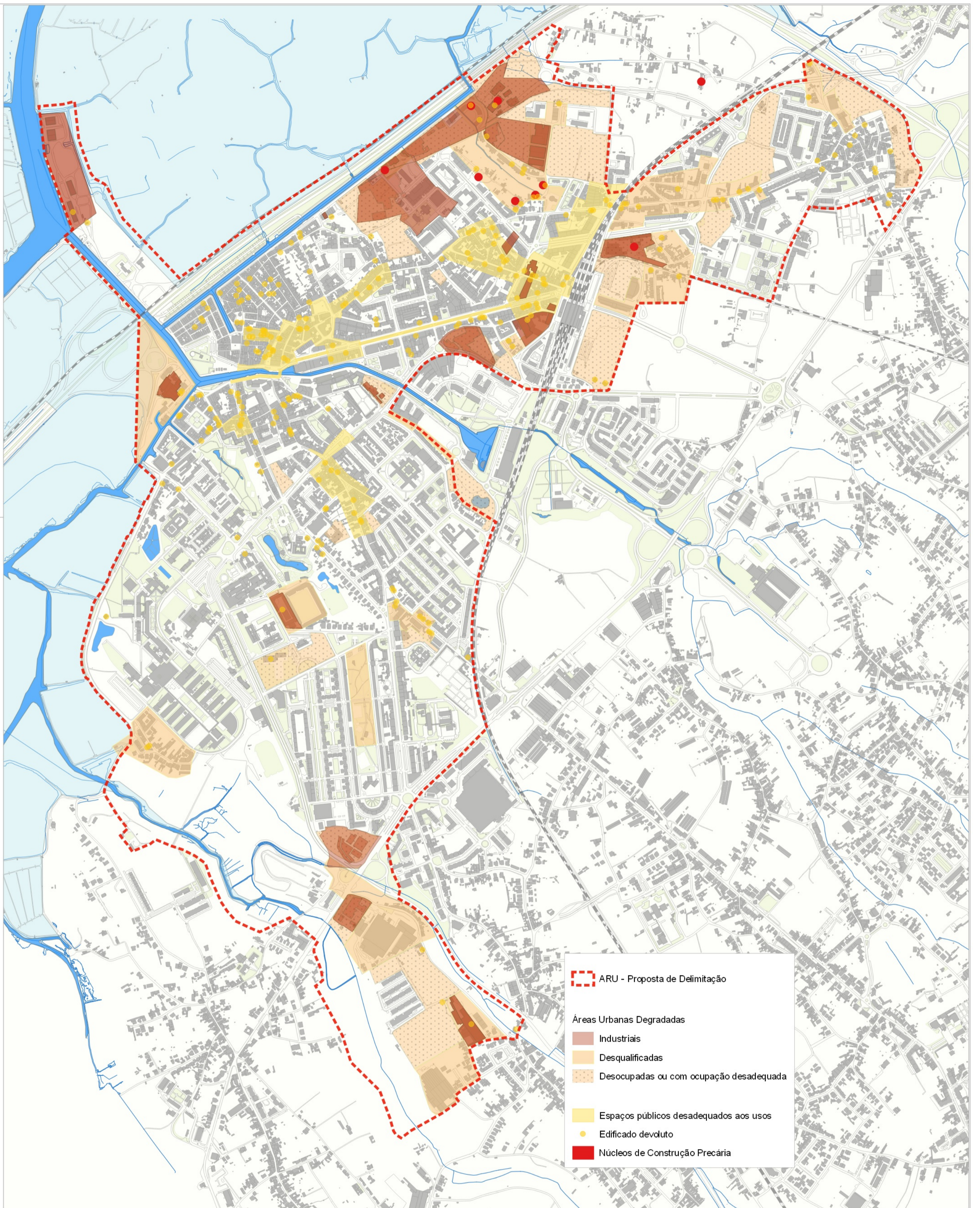
N










escala: 10.000

setembro 2015

IV



 ARU - Proposta de Delimitação
 Áreas Urbanas Degradadas
 Industriais
 Desqualificadas
 Desocupadas ou com ocupação desadequada
 Espaços públicos desadequados aos usos
 Edificado devoluto
 Núcleos de Construção Precária



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação

Áreas Urbanas Degradadas

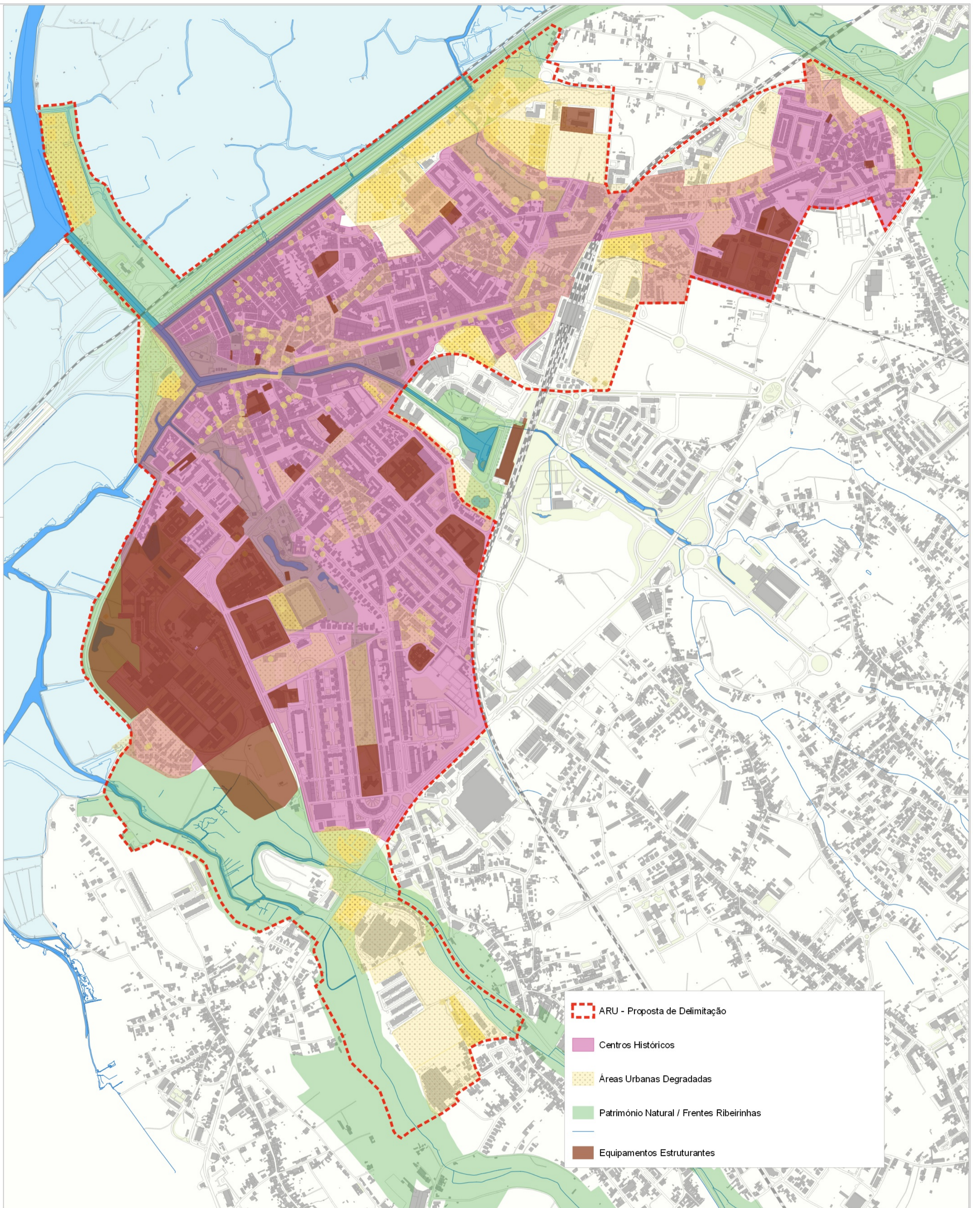
N



escala: 10.000

setembro 2015

V



- ARU - Proposta de Delimitação
- Centros Históricos
- Áreas Urbanas Degradadas
- Património Natural / Frentes Ribeirinhas
- Equipamentos Estruturantes



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

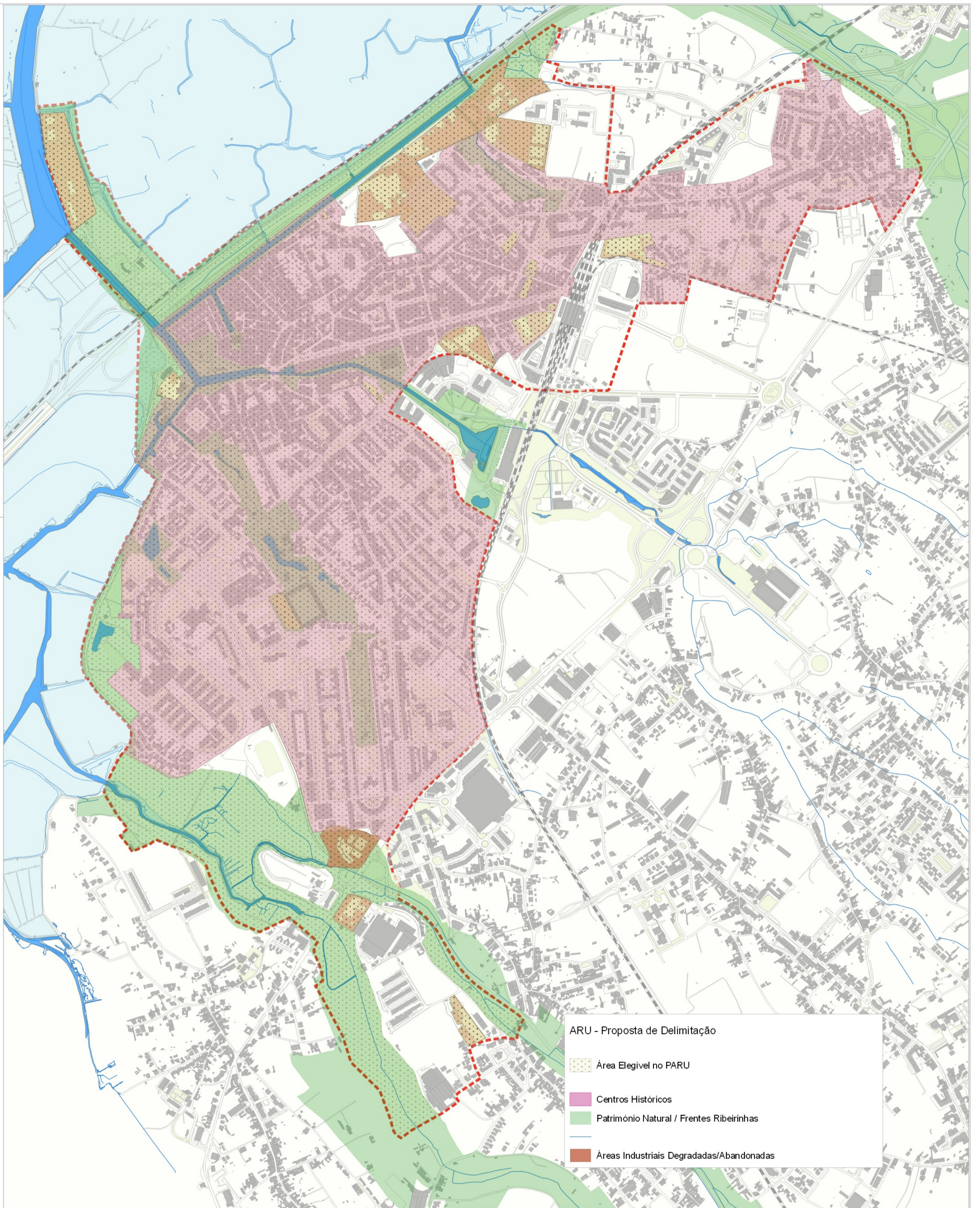
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação

Fundamentação

N

 escala: 10.000
 setembro 2015

VI



ARU - Proposta de Delimitação

Área Elegível no PARU

Centros Históricos

Património Natural / Frentes Ribeirinhas

Áreas Industriais Degradadas/Abandonadas



CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AVEIRO - Proposta de Delimitação

Área Elegível no PARU

N



escala: 10 000

setembro 2015

VII