CÂMARA MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA [ARU] DE ANGEJA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MAIO 2018

ÍNDICE

1| ÂMBITO....4

2| CONTEXTO....5

3| ENQUADRAMENTO LEGAL....7

4| ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO....10

5| PATRIMÓNIO HISTÓRICO, ARQUITETÓNICO, CULTURAL E NATURAL....12

6| ESPAÇO PÚBLICO....23

7| MOBILIÁRIO URBANO....30

8| FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU....31

9| BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO....35

10| OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS....37

11| PROJETOS PRIORITÁRIOS DE INICIATIVA PÚBLICA....40

12| DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA....41

13| BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS....41

ANEXOS....44

DELIMITAÇÃO DA ARU - ORTOFOTOMAPA....44

DELIMITAÇÃO DA ARU - PLANTA....46

1| ÂMBITO

A presente Memória Descritiva e Justificativa sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] na Zona Central da freguesia de Angeja. O processo de delimitação da referida ARU enquadra-se no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Fazem parte da Memória Descritiva e Justificativa:

a) A caraterização e fundamentação da delimitação da ARU, os objetivos estratégicos a prosseguir e a identificação dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais;

b) A identificação, em planta, da área de intervenção a integrar na ARU.

2| CONTEXTO

A evolução urbanística das nossas cidades e vilas assistiu, nas últimas décadas, a um processo de degradação progressiva dos edifícios e, também, dos espaços públicos que integram os núcleos e as centralidades urbanas tradicionais. Esta degradação resultou da própria idade dos edifícios e dos espaços, do seu desgaste, da sobrecarga de usos ou, mesmo, da incapacidade de se ajustar o desenho e a estrutura de espaços tradicionais aos novos contextos e exigências de vida urbana. Tem sido por isso natural, que associado à degradação física das estruturas edificadas se tenha assistido à perda de importância e degradação funcional dos principais espaços centrais e tradicionais, circunstância essa que contribuiu decisivamente para o afastamento e repulsa, progressivos, de população e das atividades de animação (comércio e serviços) dos centros tradicionais, tornando-os cada vez menos atrativos e menos "vivenciados".

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

Esta opção e estratégia de reabilitação urbana exige, no entanto, um esforço financeiro significativo, quer das entidades públicas, intervindo nos espaços e em tudo o que é público, como também dos particulares e proprietários, intervindo na recuperação e requalificação efetiva do seu património edificado. E, só intervindo nestes dois níveis, edificado e espaço público, será possível devolver aos centros tradicionais a sua condição e caráter de centralidade, atraindo e fixando gente (vivificando) e captando atividades que, ao fixarem-se, animem esses centros.

Angeja, Vila do Concelho de Albergaria-a-Velha, carateriza-se por um conjunto de fatores importantes de ordem histórica, geográfica, urbanística e patrimonial, que devem ser encarados como potencialidades, na medida em que podem e devem constituir as bases da necessária operação de revitalização sócio urbanística do seu tecido urbano. A recuperação do parque edificado e do espaço público e sobretudo a reabilitação da imagem do “Centro Histórico”, caracterizado e personalizado, conduzirão a uma melhoria das condições socioecónomicas da população, para além de permitir, otimizar, os valores histórico-urbanísticos existentes, enaltecendo o orgulho coletivo e a tradição, recuperando a memória local, fator determinante na assertividade do desenvolvimento.

Fig.1 – Imagens gerais de Angeja

Foi nesta perspetiva que surgiu o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que foi depois objeto de uma primeira alteração através da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. Considera este regime, que integra o conceito de "***Área de Reabilitação Urbana*** *(ARU)* como *a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência 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."* (alínea b) do artigo 2.º da Lei 32/2012).

3| ENQUADRAMENTO LEGAL

A alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] estabelece que Reabilitação Urbana é "*a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*"

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente. Para além das obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação que visam a melhoria das condições físicas dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, de forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

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

Assim sendo, nos termos do RJRU:

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

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

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

a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha;

b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do RJIGT.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá pelo menos, uma ORU.

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

a) Obriga à definição pelo município dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);

c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;

d) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de Abril de 2014;

e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

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

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) Planta com a delimitação da área abrangida;

c) Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

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

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

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

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

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

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

b) Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, mencionada na afirmação anterior, aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana;

c) É aprovado o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, que regula a concessão de incentivos fiscais às ações de reabilitação de imóveis, fazendo parte da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro – Orçamento do Estado para 2018;

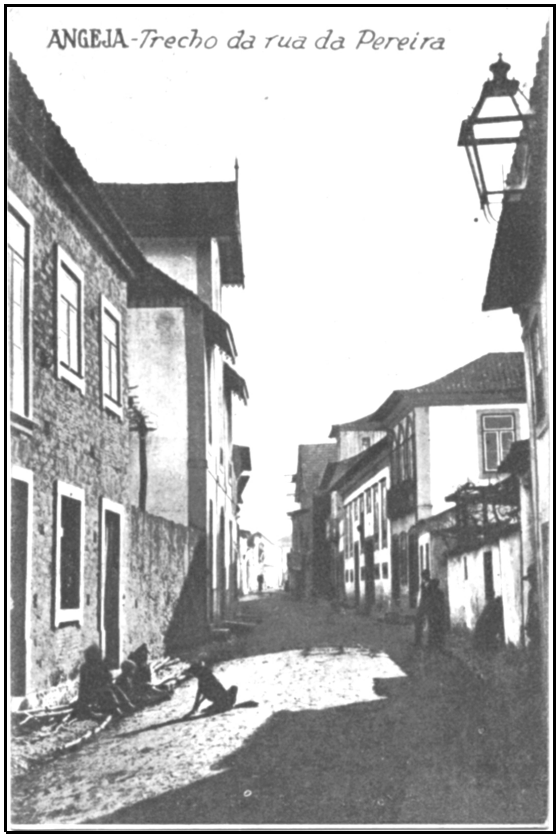
d) Decreto-Lei n.º 266-B/2012.D.R. n.º252, 2º Suplemento, Série I de 2012-12-31, estabelece o Regime de determinação do nível conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, da reabilitação urbana e de conservação do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

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

A Vila de Angeja está situada na margem direita do Rio Vouga distando 9 Km de Albergaria-a-Velha e 10 Km de Aveiro.

A freguesia de Angeja abarca zonas distintas, como por exemplo, as terras altas com a sua vertente ocidental e as terras rasas inundáveis. Esta zona apresenta uma atividade agropecuária de sequeiro, minifúndio de parcelas retangulares, contornadas por vinhas de baixas ramadas, oliveiras nas extremidades, ou bosque ripícola por onde passam canais.

O Campo de Angeja é constituído por terrenos de cultivo e pastagens, onde se verifica a produção de milho, abóbora e feijão e a criação de gado bovino, aproveitando-se as suas pastagens naturais. Já foi outrora grande produtor de arroz e antes da difusão do automóvel era abundante o gado cavalar.



Da presença dos gregos e fenícios tem-se conjeturado tal como a presença romana. Pelo ano de 1166 surge a primeira referência a "ANSEGIA".

Angeja obteve foral de D. Manuel I em 15 de Agosto de 1514. Este foral trata das seguintes terras: Assequins, Bemposta, Branca, Canelas, Casais de Grijó, Casais do Ribeiro, Contumil, Devesa, Fermelã, Figueiredo, Fonte Chã, Pinheiro, Salreu e Santiães.

No início fazia parte das Terras de Santa Maria (ou vulgarmente Terras da Feira) por isso o brasão de Angeja tem as armas das Terras de Santa Maria.

A antiga vila de Angeja e freguesia de Nossa Senhora das Neves era curato da apresentação do vigário de S. Miguel de Fermelã, passando mais tarde a reitoria e depois a priorado.

Os Marqueses de Angeja, sem nunca permanecerem por aqui, tinham um procurador que recebia os rendimentos que eram resultado da benesse régia.

Por aqui passaram e permaneceram os franceses que deixaram rasto de destruição. As revoltas nacionais da restauração e instauração do liberalismo também foram bastante acentuadas.

Após esse período de instabilidade política (1834-1837) permaneceu como concelho até 1853 ano em que foi extinto e integrado no de Albergaria-a-Velha, conjuntamente com Frossos.

Em 20 de Junho de 1991 foi reforçado o seu antigo estatuto de Vila.

A freguesia de Angeja, de acordo com os resultados dos vários censos, apresenta um crescimento populacional global positivo (5.9%), no entanto, a um ritmo bastante invulgar.
Durante as décadas de 60/70 e 70/81 o crescimento foi positivo, de 2.0% e 15.9%, respetivamente. Note-se que apenas Angeja e Branca tiveram um crescimento positivo na década de 60/70. Na década de 81/91 a Freguesia sofreu um decréscimo populacional bastante significativo (-44.4%) e, na década seguinte, registou um aumento significativo (80.1%). No último período censitário a taxa de crescimento populacional volta a ser negativa atingindo os 10.6%.

De referir que a densidade populacional de Angeja, com 98 hab/km2, é um valor deflacionado uma vez que cerca de metade da superfície da freguesia é composta por terrenos afetos à "Ria de Aveiro", apresentando áreas permanentemente inundadas ou com dificuldades de drenagem onde o povoamento é inexistente. Assim, a concentração nesta freguesia é na realidade muito superior ao valor indicado, existindo mesmo problemas de sobreocupação da habitação existente.

5| PATRIMÓNIO HISTÓRICO, ARQUITETÓNICO, CULTURAL E NATURAL

O Património, em geral, constitui hoje, um recurso de elevada importância, fundamental para a criação e sobrevivência de atividades e serviços nas comunidades em que se insere, com grande impacto social e económico.

Existe em Angeja um vasto Património Histórico, Arquitetónico, Cultural e Natural com vestígios de comunidades humanas desde tempos remotos.

O Centro Histórico de Angeja é também o centro comercial havendo uma saudável e assinalável coincidência reforçadora de uma sustentabilidade de vida sócio-económica.

O Centro Histórico apresenta um conjunto considerável de edifícios que pelas características ainda presentes da sua arquitetura ou pela memória que evocam, são edifícios notáveis. Estes edifícios apresentam qualidades marcantes que vão desde o seu enquadramento urbano à caracterização tipológica e ao seu valor arquitetónico, bem como a sua localização privilegiada.

A maioria desses edifícios não apresenta uma arquitetura excecional, o que aliás é frequente em qualquer Centro Histórico. Pelo contrário, trata-se de edifícios cuja qualidade está em formar um conjunto histórico único, que de pouco valeriam isoladamente, mas que em conjunto ajudam a fortalecer uma dinâmica própria para o futuro da Vila.

Se é pelo seu conjunto que os edifícios notáveis importam e é, esse mesmo conjunto que confere a Angeja o seu carácter único, há que identificar os traços comuns e os traços distintivos, pois ambos conformam uma paisagem construída heterogénea, mas consolidada. Senão, vejamos: a inserção dos edifícios na malha urbana faz-se sempre da mesma maneira – à face das estreitas ruas angejenses, frequentemente ocupando toda a frente do lote. Esta lógica é essencial, pois faz com que os edifícios, com características por vezes muito diferentes, se liguem naturalmente. Por outro lado, também é importante o facto de a grande maioria do conjunto edificado ter como cércea os dois pisos ou os dois pisos mais o aproveitamento do sótão.

No entanto, há uma zona onde os edifícios se afastam da face da rua para conformar o centro cívico da Vila. Assim, o edifício da Junta de Freguesia, a casa da Praça (Casa Arte Nova) e a Escola Primária, assim como a Igreja Matriz procuram outros alinhamentos, soltando-se da rua e criando espaços de convívio e encontro. Estes afastamentos denotam a excecionalidade deste espaço, reforçando o carácter singular destes edifícios, constituindo um importante ponto de referência.

Angeja não se volta para praças – este tipo de espaço público realmente apenas acontece uma vez na malha urbana. O seu espaço aberto tradicional é o interior dos lotes para onde os vários e largos portões fazem ligação, enquanto a rua é encerrada por uma fachada contínua de edifícios.

De seguida, identificam-se e caracterizam-se os Bens Imóveis Patrimoniais, Classificados e em vias de Classificação e outros que não classificados são detentores de valor Arquitetónico, Histórico, Cultural e Natural de elevado interesse.

Pelourinho de Angeja – Valor Patrimonial Classificado

O Pelourinho de Angeja localiza-se na Praça da República na Rua do Comércio, no Centro Cívico da Vila. Implanta-se de forma isolada, erguido lateralmente no lado Sul da Praça, integrando-se harmoniosamente num conjunto frondoso de árvores.

Constitui um marco histórico-cultural importante, com uma arquitetura do tipo jurisdicional, revivalista apresenta: Soco quadrangular de dois degraus, alto pedestal com inscrição elevado por base chanfrada quadrangular, coluna com base pseudoática, fuste cilíndrico e capitel toscano com marcação inferior em gola. O remate é constituído por estrutura cúbica com cornija tripartida e bloco com quatro faces armoriadas e coroa real no topo. Apresenta argola de sujeição ao nível da base da coluna.

Encontra-se Classificado como IIP – Imóvel de Interesse Público – Dec. Nº 23 122, DG 231 de 11 de Outubro 1933.

Fig.2 – Pelourinho de Angeja

1	**2**
3	**4**
5	**6**

Legenda:

1 – Casa Velha de Angeja – Rua do Comércio / Praça da República.

2 – Casa - Alfredo Souto da Silva Neves – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

3 – Casa da Pereira (devoluto), Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

4 – Casa n.º45 – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

5 – Capela de São Gregório – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

6 – Casa - Carlos Alberto Souto Portugal – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

7	**8**
9	**10**
11	**12**
13	**14**

Legenda:

7 – Igreja Matriz – Rua do Comércio.

8 – Casa de habitação (devoluto) – Rua do Comércio / Rua do Espírito Santo.

9 – Casa de habitação / comércio – Rua do Comércio.

10 – Casa - Alfredo Cravo Silva – Rua do Comércio / Travessa do Bocage.

11 – Casa - Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

12 – Casa de habitação (devoluto) – Rua Marquês de Pombal (conhecida como Rua dos Pinheiros).

13 – Capela Mártir São Sebastião – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

14 – Casa n.º 36 – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira) / Viela dos Outeiros.

1- Casa Velha de Angeja – Rua do Comércio: É um dos edifícios mais simbólicos e emblemáticos da Vila. Foi construído no século XVI e sofreu alterações no século XVIII. Insere-se no grupo das tipologias de Angeja cuja implantação se faz em frente do lote e a construção em dois pisos. O rés-do-chão é rasgado apenas por portas e portões de acesso ao interior do lote. Em termos de caracterização das fachadas, apresenta cantaria aparente nos cunhais, nas lajes das sacadas e na guarnição dos vãos, que é muito simples. Apenas uma das portadas para sacadas apresenta lintel curvo. As janelas são de batente duas folhas nas sacadas e tipo guilhotina nas demais. A policromia é outra constante nas carpintarias, sendo aqui os aros e as portas do rés-do-chão em cor e as caixilharias em branco. As sacadas estão protegidas por guardas em ferro forjado trabalhado. No alçado lateral esquerdo encontra-se uma bonita escadaria em cantaria.

2 – Casa - Alfredo Souto da Silva Neves – Rua da Liberdade: Este edifício do século XIX apresenta uma tipologia rara em Angeja, mas volumetricamente insere-se no grupo de edifícios de dois pisos com uma marcada horizontalidade. No rés-do-chão encontra-se uma porta e um portão, alinhados
com as janelas e postigos, o que faz supor que se trate de espaços de armazenagem. No nível superior cinco janelas guarnecidas de cantaria de desenho neoclássico dignificam o edifício e intercalam dois postigos. O edifício apresenta ainda uma cornija bastante trabalhada e saliente. As cantarias são em granito amarelo e as carpintarias apresentam um desenho típico em Angeja, apenas com a cor branca. A serralharia que protege as janelas tem um desenho elaborado e invulgar.

3 – Casa da Pereira (devoluto) – Rua da Liberdade: Casa do século XIX, conhecida por “Casa da Pereira”, insere-se no grupo de tipologias de dois pisos mais um, com aproveitamento do sótão, de volumetria mais vertical / urbana. O edifício apresenta vãos estreitos, lintéis curvos, chanfrados ou retos com o prolongamento vertical, exibe no alçado principal, tripartição e simetria e ainda a marcação de frisos e colunas. Ao nível do rés-do-chão existem apenas portas e portões – característica importante da arquitetura da região. Este edifício está devoluto e encontra-se em mau estado de conservação.

4 – Casa n.º45 – Rua da Liberdade: Edifício de tipologia híbrida. Apresenta dois pisos, com uma volumetria mais marcada pela horizontalidade. O rés-do-chão possui portas e um portão, mas também uma janela, o que diverge com a tipologia mais antiga de Angeja. Os vãos do primeiro piso são todos em arco em cantaria com pedra de fecho. O edifício possui uma generosa cimalha, sacadas guarnecidas por ricas guardas em serralharia e uma elegante caixilharia de madeira pintada apenas com uma cor.

5 – Capela de São Gregório – Rua da Liberdade: Apresenta composição simples atribuída à primeira década do século XX. A porta foi alterada embora conserve a inspiração seiscentista. Cunhais, pináculos, torre sineira e o vão sobre a porta são os elementos em pedra que ajudam a compor a fachada. O edifício encontra-se ainda revestido a azulejo. A porta e a caixilharia são em madeira. O edifício encontra-se em mau estado de conservação.

6 – Casa - Carlos Alberto Souto Portugal – Rua da Liberdade: Edifico do século XIX que se insere no grupo de tipologias mais horizontais que ocupam as largas frentes dos lotes obrigando a abrir largos portões de serventia aos anexos da exploração agropecuária no interior do lote. No rés-do-chão no entanto, não existem apenas as portas e portões de acordo com as características desta tipologia, contam-se ainda três janelas. O guarnecimento dos vãos é feito em lintéis simples e retos e ombreiras em cantaria. A cornija, os cunhais, a sacada são outros elementos em granito. As caixilharias são em guilhotina ou de duas folhas de batente conforme sejam janelas ou portas para a sacada. A policromia e o requintado desenho da bandeira das portas são pormenores enriquecedores da carpintaria.

7 – Igreja Matriz – Rua do Comércio: A Igreja Matriz é considerada um dos edifícios mais importantes da Vila de Angeja, do século XVII, apresenta três naves e arcadas de cinco vãos. Os arcos são lisos e as colunas clássicas. A capela-mor é abobadada e ainda possui as janelas originais. A fachada foi retificada em 1930 conservando-se a porta antiga. O revestimento da fachada principal em azulejo da primeira metade do século foi substituído pela aplicação pontual de azulejos num lambrim em torno das janelas.

8 – Casa de habitação – Rua do Comércio / Rua do Espírito Santo: É um edifício que se insere no grupo das tipologias de Angeja cuja implantação se faz em toda a frente do lote e a construção em dois pisos, mas há aqui um aproveitamento do sótão que não descaraterizou o alçado. O rés-do-chão é rasgado apenas por portas e portões de acesso ao interior do lote com exceção de um postigo. Este edifício do século XIX, apresenta cantaria aparente nos cunhais, na marcação das colunas e frisos, nas lajes das sacadas e na guarnição dos vãos. Os vãos da zona central apresentam lintel curvo, bem como o portão. As janelas são de batente duas folhas nas sacadas e tipo guilhotina nas demais. A policromia é outra constante nas carpintarias. As sacadas estão protegidas por guardas em ferro forjado trabalhado. O edifício está devoluto.

9 – Casa de habitação / comércio – Rua do Comércio: Edifício do século XX, de dois pisos com aproveitamento de sótão Apresenta um desenho mais urbano simetria e algum decorativismo. Ao nível do rés-do-chão alterna portas e janelas correspondendo ao nível superior a uma alternância de sacadas e janelas. Os lintéis e os cachorros são demostrativos do gosto ornamental presente nesta construção. O edifício apresenta ainda mansardas e um friso de azulejos com algum interesse. A fachada principal foi preenchida por azulejos monocromáticos de cor verde.

10 – Casa - Alfredo Cravo Silva – Rua do Comércio / Travessa do Bocage: É um edifício do século XX, de dois pisos cujo rés-do-chão é rasgado apenas por portas e portões de acesso ao interior do lote. É uma construção rica em decorativismo e também a guarnição dos vãos do alçado principal são elementos arquitetónicos bastante elaborados. Os lintéis ora são chanfrados, ora curvos, ora em arco abatido. Nos restantes alçados os lintéis são retilíneos. As sacadas estão protegidas por guardas em ferro forjado trabalhado. As portas também são peças de serralharia elaborada.

11 – Casa – Rua da Liberdade: O edifício enquadra-se numa tipologia mais urbana, com o lote estreito e uma maior verticalidade do volume conseguida pela ocupação dos dois pisos mais o aproveitamento do sótão. A fachada principal é em bico e simétrica. Este edifício do século XX, ostenta cantarias no guarnecimento dos vãos, nos cunhais, na sacada e nos cachorros que a sustentam. A carpintaria é a corrente em Angeja, enriquecida pela policromia nas janelas dos pisos superiores e pelos resguardos das janelas e da sacada de elaborado desenho.

12 – Casa de habitação – Rua Marquês de Pombal: Edifício do século XIX que se insere na linha das tipologias de dois pisos mais aproveitamento de sótão. Com uma volumetria mais vertical / urbana e gosto pelo decorativismo, este edifício apresenta vãos estreitos, lintéis retos trabalhados, marcação de frisos, colunas e motivos neoclássicos. Ao nível do rés-do-chão existem apenas portas e portões, característica importante da arquitetura da região. As carpintarias estão muito degradadas mas é possível retirar os dados necessários para fazer caixilharias novas com o mesmo desenho. A serralharia na guarda da janela do sótão e da sacada é de desenho simples e deve ser preservada. Motivos neoclássicos em argamassa sublinham o beiral e as janelas e sobrepõe-se à sacada.
Este é um dos edifícios mais interessantes pelas suas proporções e pela utilização comedida de elementos decorativos, as ricas formas neoclássicas equilibradas com uma serralharia simples.

13 – Capela Mártir São Sebastião – Rua da Liberdade: Edifício importante pela sua função, antiguidade (século XVII), e apesar da simplicidade, pela sua arquitetura. A fachada principal apresenta marcação de colunas nos extremos, porta de lintel, friso e cornija ladeada de duas simples janelas, nicho, sineira e pináculos de tipo quinhentista em forma de vaso. A cantaria encontra-se parcialmente coberta por argamassa de cimento onde o granito está aparente. Atualmente possui um acrescento do lado esquerdo, que descaracteriza a pureza da sua volumetria.

14 – Casa n.º 36 – Rua da Liberdade / Viela dos Outeiros: Edifício de dois pisos com uma volumetria marcada pela horizontalidade. O alçado é simétrico, tem aberturas ritmadas e uma sucessão de porta / janela no rés-do-chão. Este edifício do século XX, possui embasamento, cornija, friso e marcação de colunas e cunhais. A fachada principal foi revestida a azulejo. As guarnições das janelas são em cantaria de granito em ambos os pisos. O gradeamento da sacada ao nível superior apresenta um desenho delicado. As caixilharias em madeira seguem a tradição local, simples e permite a policromia. Existem portadas interiores em madeira.

O conceito atualizado de Património não se restringe apenas ao edificado, por isso, deve ser entendido de uma forma integrada e holística, abarcando uma diversidade de elementos, conjuntos e sítios, espalhados pelo território, que estabelecem inter-relações entre si e com os seus contextos paisagísticos e ambientais, urbanos e não urbanos, tornando-se indissociáveis do Património imaterial com que se relacionam.

Espaço do Areal; É considerado um dos Espaços Naturais mais emblemático e simbólico da Vila de Angeja. Situa-se na zona entre a Cambeia (dique) e o Rio Vouga e faz parte da ZPE – Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro. Possui uma estrutura arbórea bastante desenvolvida e abre-se na totalidade sobre o Rio. Foi alvo, num passado próximo, de um projeto de requalificação paisagística, ambiental e funcional “Encantos e Recantos do Rio Vouga” que o dotou com uma zona de merendas, parque infantil, sanitários públicos, mobiliário adequado, iluminação, papeleiras, ecopontos e painéis de sensibilização ambiental. Na frente ribeirinha (margem do rio Vouga), a estrutura arbórea foi reorganizada dando preferência à criação de pequenos bosquetes arbóreos e à recuperação da vegetação ripícola típica das margens do Vouga que se encontrava bastante degradada.

“A memória de um Povo reflete-se na beleza do seu Património”!.

Fig.5 – Espaço do Areal em Angeja

6| ESPAÇO PÚBLICO

O Espaço Público é o palco privilegiado de acontecimentos e de atividades próprias de um centro/centralidade, proporcionando oportunidades de encontro e de sociabilidade que enriquecem e diferenciam a qualidade de vida urbana. Assume-se também, como elemento marcante e de referência na leitura, na fruição e na imagem da Cidade ou da Vila onde se insere.

Considerando a importância dos espaços públicos no contexto patrimonial e vivencial da área de intervenção, encontram-se na área de intervenção da ARU da Vila de Angeja um conjunto diversificado de espaços públicos que assumem um papel importante na vivência quotidiana da Vila de Angeja e que refletem valores identitários e caracterizadores da memória e da história local. São os casos de inúmeras Ruas, Vielas, Largos, Praças e Jardins.

Fig.5 - Exemplos de Espaços Públicos de Angeja

As Ruas na sua generalidade, são facilmente definidas por perfis transversais reduzidos onde coexiste circulação de veículos nos dois sentidos, estacionamento anárquico, cargas e descargas e pedonalização. As diversas funções não estão definidas formalmente, tudo se passa sem estruturação e espaço próprio. Não têm passeios, e, sobretudo, não facilitam a estadia, a permanência, o lazer – não há um sentido de percurso, mas de atravessamento. Numa palavra, as ruas não traduzem vivências mas uma amálgama de situações onde não se está, mas onde se passa. A degradação dos pavimentos, a falta de limpeza, o mau estado de conservação das bermas, a falta de iluminação, a falta de mobiliário urbano que se resume à placa toponímica, a ausência de arborização traduz uma imagem negativa conferindo a falta de fruição estética e criando espaços inseguros.
Por estas razões verifica-se que as "ruas estão doentes", que não se trata somente dos edifícios degradados que as ladeiam, mas todo o critério de espaço de rua é mal definido.

As Vielas são intimistas, pouco iluminadas, orgânicas, diferentes, rurais. Nasceram, não de um traçado imposto e pensado, mas espontaneamente, advindo das necessidades do quotidiano e do fluente crescimento, embora se encontrem descaraterizadas, sujas e pouco conservadas.

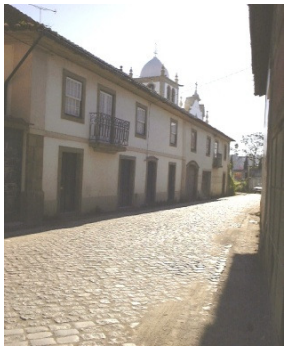
Algumas denotam ainda a sua beleza, a tradição, mas também existem as que por todo o seu aspeto de má conservação e edifícios dissonantes, apresentam alguma fealdade. Contudo, todas elas têm potencialidades uma vez que traduzem a tipicidade de Angeja.

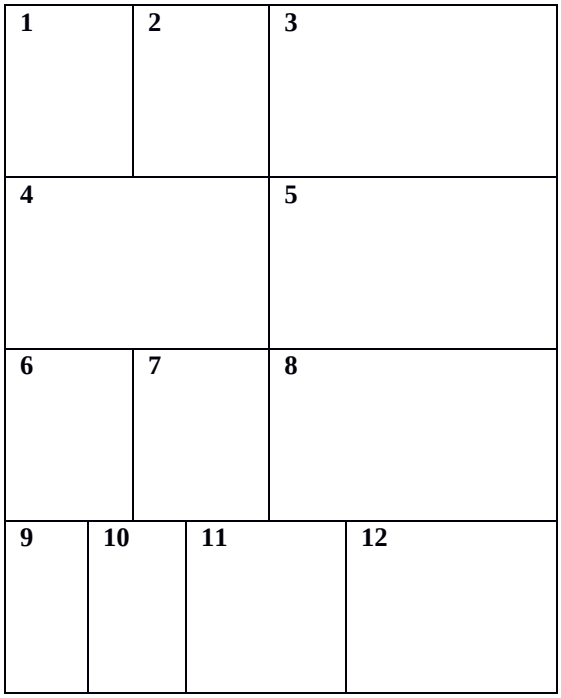
Os Largos não podem ser assemelhados ao conceito de praça, são de certa forma espaços acidentais, enquanto vazios e alargamentos da estrutura urbana que, com o tempo foram apropriados e usados, nunca adquirindo significação igual à da Praça, na importância e na dimensão, porque não nasceram como tal.

A Praça "é entendida como um recinto ou lugar especial, e não apenas um vazio na estrutura urbana. É um lugar público, onde se concentram os principais edifícios e monumentos – quadro importante da arte urbana. A praça adquire valor funcional e político - social, e também o máximo valor simbólico e artístico. (...). A praça é também cenário, espaço embelezado, manifestação de vontade política e de prestígio."

O Jardim Público é um equipamento social de recreio e lazer, que se distingue do parque pela sua escala. É um espaço livre, marcado pela elevada expressão do seu coberto vegetal, contribuindo para a imagem positiva da qualidade do ambiente urbano.

Para um melhor conhecimento e análise territorial caracterizam-se alguns dos espaços públicos mais importantes e emblemáticos da Vila de Angeja: Rua do Comércio, Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira), Rua Marquês de Pombal (conhecida como Rua dos Pinheiros), Praça da República, Adro da Igreja Matriz, Largo junto à antiga Fábrica da Cerâmica, Adro da Capela do Espírito Santo, Jardim Dr. Jaime Portugal, Adro da Capela Mártir São Sebastião, Largo do Cruzeiro, Lavadouro da Rua do Ribeiro), Largo da Feira dos 26 na zona do Calvário.





Legenda:

1 – Rua do Comércio.

2 – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

3- Rua Marques de Pombal (conhecida como Rua dos Pinheiros).

4 – Praça da República – Rua do Comércio.

5 – Adro da Igreja Matriz – Rua do Comércio.

6 – Largo junto à antiga Fábrica da Cerâmica – Rua da Várzea / Rua António Castilho.

7 – Adro da Capela do Espírito Santo – Rua do Espírito Santo.

8 – Jardim Dr. Jaime Portugal – Rua do Comércio.

9 – Adro da Capela Mártir São Sebastião – Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira).

10 – Largo do Cruzeiro – Rua da Costa.

11 – Lavadouro - Rua do Ribeiro.

12 – Largo da Feira dos 26 – Zona do Calvário.

1- A Rua do Comércio: É considerada uma das Ruas mais importantes do Centro Histórico da Vila de Angeja, continuando na Rua da Liberdade. É aqui onde se localiza a Praça da República e os principais equipamentos e como o nome o indica, a maior concentração de comércio e serviços.

2- A Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira): apresenta-se atualmente como uma das principais vias de acesso automóvel ao centro de Angeja, constituindo-se como um dos eixos estruturantes do Centro Histórico. Esta Rua caracteriza-se por perfis transversais reduzidos (quase na sua totalidade), em relação ao fluxo de tráfego que atualmente suporta. As várias funções da rua misturam-se no mesmo espaço o que gera situações de conflito entre trânsito de veículos e de peões, com constantes estrangulamentos provocados pelo estacionamento que atualmente se realiza na faixa de rodagem. Nesta rua estão concentrados a maior parte dos edifícios notáveis e com interesse arquitetónico da Vila.

3- A Rua Marques de Pombal (conhecida como Rua dos pinheiros): É também considerada tal como a Rua da Pereira como uma das ruas mais importantes da Vila de Angeja, dado ser um eixo estruturante do Centro Histórico. As várias funções da rua misturam-se no mesmo espaço o que gera situações de conflito entre trânsito de veículos e de peões, com constantes estrangulamentos provocados pelo estacionamento que atualmente se realiza na faixa de rodagem.
O estacionamento acontece de forma anárquica ocupando quer a faixa de rodagem quer as praças e largos, com consequente congestionamento do tráfego, contribuindo para a desvalorização dos espaços públicos. Esta situação deve-se ao facto de não existirem áreas definidas para o estacionamento.

4- A Praça da República: Constitui um dos principais espaços públicos da Vila, pela existência de um rico património histórico e cultural, pela existência de um parque edificado envolvente de interesse e pelo facto de concentrar os principais equipamentos da freguesia. Aí estão localizados: a Junta de Freguesia, Posto Médico, Centro de Dia, Sede das Comunidades Culturais, ATL, Parque escolar, e estabelecimentos comerciais. A Praça da República constitui o palco das atividades cívicas e culturais da Vila, funcionando como o principal local de encontro dos seus habitantes, traduzindo-se numa elevada frequência e plena utilização diária; seja pela qualidade do espaço, seja pela função dos edifícios e das atividades que eles comportam.

5- Adro da Igreja Matriz: Espaço exterior de acontecimentos, constituindo área de suporte ao encontro da comunidade religiosa. Encontra-se mal formalizado, descaracterizado, sem elementos, em terra batida, com os desníveis mal resolvidos e muro em mau estado. Estabelece relação deficiente com o espaço verde e aberto (Jardim Dr. Jaime Portugal) e baldio imediatamente próximos. Este espaço não se encontra vocacionado para os acontecimentos religiosos que aí deveriam surgir e não confere amplitude visual que contextualize e valorize a igreja.

6- Largo junto à antiga fábrica de Cerâmica: Trata-se de um espaço de pequena dimensão, sobrante de tudo o que o envolve, pontuado por um Populus alba (Choupo branco). Também pode ter a designação de álamo. Representa a árvore mais antiga de Angeja que a Comunidade preservou. Um pouco "maltratada" à beira da estrada é símbolo de vegetação ripícola em Angeja, símbolo de que o rio é uma presença.
Este espaço não funciona presentemente como um local de estadia, encontrando-se subaproveitado e completamente abandonado, sobrecarregado com um amontoado de mobiliário urbano, tal como o vidrão, contentor e mecos, que embora úteis e indispensáveis estão fora do contexto.

7- Adro da Capela do Espírito Santo: Espaço triangular, compreendido entre a Capela do Espirito Santo, a Rua e um muro degradado na imediata circunvizinhança. Apresenta apenas uma área pavimentada de pequena escala em cubos de granito.

8- Jardim Dr. Jaime Portugal: Espaço com uma intervenção de pequena escala, constituído por árvores, pérgolas, bancos, canteiros, desníveis acentuados, pouco aberto, em alguns pontos revela sinais de degradação o que faz com que não promova a estadia. Esta situação não permite a valorização do edifício da Igreja encontrando-se este completamente abafado. Este tipo de espaços não devem funcionar como ilhas, como acontece atualmente, mas ligarem-se a outros de uma forma contínua de modo a estabelecer relações que permitam uma qualidade ambiental.

9- Adro da Capela Mártir São Sebastião: Lugar simbólico de encontro religioso esporádico na sua área exterior, local de vivências e acontecimentos. Recolhido e situado na Rua da Liberdade, apresenta características de beleza na sua vertente de memória do local, contudo, serve atualmente e de forma descaracterizada como estacionamento anárquico, junto à capela que se encontra normalmente fechada. Este local foi intervencionado recentemente aquando a intervenção no arruamento.

É de realçar a presença de uma fonte, elemento marcante do espaço. Atualmente, não existem outros elementos de mobiliário urbano e nem mesmo vegetação arbórea que enquadrem o edifício e estruturem mais vincadamente a ambiência acima descrita na sua beleza e conceção, o que deve ser pensado em projetos futuros.

10- Largo do Cruzeiro: Pequeno espaço pavimentado pontuado por um cruzeiro, marco religioso que confere um sentido de espiritualidade ao lugar. Serve de remate à Rua da Costa.

11- Lavadouro da Rua do Ribeiro: Situado na Rua do Ribeiro aproveita o elemento de água natural, Ribeira do Fontão, que ladeia a rua, dando-lhe ambiência e pacatez. Espaço calmo, bucólico e com boa insolação sofrendo a presença por cenário da paisagem do Baixo Vouga com os seus vimeiros e salgueiros e as culturas de milho na divisão da parcela agrícola retangular. É um espaço com potencialidades de reabilitação visto ser um lugar simbólico e vocacionado para a estadia e recreio a par de atividades de cariz utilitário.

12- Espaço da Feira dos 26: Espaço bucólico contemplativo onde se pode gozar o silêncio e a paisagem por se situar na zona do cabeço e dele se "avistar" o rio e a sua presença, o Areal e a Cambeia. Espaço amplo com noção de abertura, soalheiro, ligeiramente inclinado, pontuado por um cruzeiro ao centro, uma fonte num dos extremos e árvores que o orlam contribuindo mais para um limite do que para sombra. Neste espaço se realizava todos os meses no dia 26 uma feira de gado antiquíssima que a tradição não perdeu durante séculos e que apenas há dois anos a construção do mercado na Rua Várzea 5 de Outubro tem negligenciado. Atualmente esta área está dada ao abandono e descaracterizada essencialmente pela degradação dos pavimentos e pela estrutura edificada envolvente e também pela sua desativação funcional.

O mobiliário urbano corresponde a elementos móveis que “mobilam” e equipam a Vila: o banco, o chafariz, o cesto de papéis, o candeeiro, o marco do correio, a sinalização e outros, ou mesmo, já com dimensão de construção, o quiosque ou abrigo de transportes. O mobiliário urbano não pode ser considerado de ordem secundária, dadas a suas implicações na forma e equipamento da Vila. É de grande importância para o seu desenho, a sua organização, para a qualidade do espaço e comodidade e acima de tudo, ajuda a construir uma imagem urbana mais qualificada e mais atrativa.

O mobiliário urbano em Angeja situa-se nas Ruas, Praças e Largos. É escasso, inadequado, diversificado, fora do contexto (às vezes útil, outras não), formando um conjunto de coisas várias sem uma organização coerente e lógica. Podemos afirmar que todos estes espaços públicos anteriormente referidos estão deteriorados, não fomentam o convívio, estão praticamente sem elementos naturais ou mesmo elementos artificiais que os definam segundo a sua essência. Resulta assim um ambiente menos caraterizado, segmentação de espaços, em alguns casos, não se vislumbrando uma situação favorável de conjunto.

Visto isto, dentro da área em estudo foram identificadas estratégias de intervenção a fim de colmatar todos estes problemas, pretendendo-se, deste modo, uma recuperação, renovação e revitalização que promova e valorize o Centro Histórico e consequentemente a própria Vila e a sua população.

Fig.6 - Exemplos de mobiliário urbano existente em Angeja

8| FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A Zona histórica da Vila de Angeja insere-se no núcleo central, constituído pela Rua da Liberdade (conhecida como Rua da Pereira), Rua do Comércio, Praça da República, Rua Marquês de Pombal (conhecida como Rua dos Pinheiros), Rua do Espírito Santo, Rua da Agra, Rua da Fonte, Rua Manuel Dias Branco, Rua Várzea 5 de Outubro, Rua do Ribeiro e Rua António Castilho.

A vivência urbana da Vila, concentra-se maioritariamente na Rua do Comércio / Rua da Liberdade e na Rua Marquês de Pombal – principais eixos viários (o "cardus" e "decumanus"), e a Praça da República. É aqui que estão localizados a maioria dos estabelecimentos comerciais, promovendo uma constante atividade e movimento dessas ruas. É nestas Ruas que, também, se encontram, em maioria, um conjunto de edifícios notáveis, que pela sua inserção no contexto urbano envolvente constituem objetos arquitetónicos, tipológicos, históricos, culturais, paisagísticos ou simbólicos de interesse – aproximadamente um total de 58 edifícios. Trata-se de edifícios cuja qualidade está em formar um conjunto histórico único, que de pouco valeriam isoladamente, mas que em conjunto ajudam a fortalecer uma dinâmica própria para o futuro da Vila. Em termos gerais, a inserção destes edifícios na malha urbana faz-se à face das estreitas ruas angejences, frequentemente ocupando toda a frente do lote. Esta lógica é essencial, pois faz com que os edifícios com caraterísticas por vezes muito diferentes, se liguem muito naturalmente. Por outro lado, também é importante o facto da grande maioria do conjunto do edificado ter como cércea ou os dois pisos ou o aproveitamento o sótão.

A delimitação da ARU de Angeja envolve o Centro Histórico e integra uma envolvente imediata mais alargada. Trata-se de um tecido urbano denso, estruturado e que evidencia fortes traços identitários que marcam e assinalam a história e a memória quer de Angeja quer do próprio Concelho de Albergaria-a-Velha. Apresenta uma dinâmica e uma vivência social muito própria e frequentemente reflete um contraste de vivências entre o ambiente marcadamente rural e o ambiente assumidamente urbano.

A área que integra a ARU de Angeja representa e desempenha o papel de centro urbano com as suas características de centralidade urbana, associadas e reforçando a função e importância do local. O conjunto do edificado, dos valores patrimoniais, dos espaços públicos e da estrutura do tecido urbano conferem a esta centralidade um ambiente de sociabilidade único no concelho e que importa preservar e valorizar.
Tal como a generalidade deste tipo de centralidades que envolvem e integram Núcleos Históricos, a ARU de Angeja também evidencia alguns desses problemas típicos que se refletem numa imagem urbana antiga, pouco qualificada, de linguagem e tipologias pouco elaboradas e revelando em muitas situações uma crescente degradação e algum abandono.
Assumem nesta análise, razões e fatores preponderantes como:

a) Degradação e descaracterização progressiva do edificado;
b) Desvalorização e abandono dos espaços públicos - falta e vigilância;
c) Desqualificação do mobiliário urbano – falta de manutenção e equipamento público;
d) Desqualificação da imagem dos principais espaços públicos e da sua relação com a estrutura edificada;
e) Tecido comercial e de serviços débil com pouca capacidade de animação urbana e de atração de visitantes;
f) Estrutura viária estreita e pouco fluída;
g) Multiplicidade de conflitos entre os diferentes modos de deslocação e dificuldades acrescidas a nível de estacionamento e de circulação automóvel.

De uma forma geral poderemos, ainda, considerar e acrescer o seguinte quadro de constrangimentos (patologias) que incidem na área de intervenção da ARU de Angeja:

- Conflitualidade entre peão, estacionamento e circulação de veículos na via pública;
- Saturação da rede viária provocada pelo reduzido perfil das vias;
- Falta de remate, articulação da estrutura urbana da zona das vielas;
- Precariedade urbanística (pressão construtiva, desregrada e caótica) e vivencial das Vielas, associada a fortes problemas sociais;
- Inexistência de áreas previamente definidas para conter o estacionamento na via pública;
- Degradação do parque edificado e do espaço público;
- Intervenções desqualificadas e não concluídas quer no parque edificado quer no espaço público;
- Desadequada organização espacial do mobiliário urbano e sua degradação, incapaz de contribuir para valorizar o espaço público;
- Inexistência de mobiliário urbano em alguns espaços;
- Degradação das infraestruturas, nomeadamente sarjetas, coletores de águas residuais e alimentações elétricas, por vezes derivado a falta de manutenção adequada;
- Integração dissonante das infraestruturas na imagem do parque edificado;
- Necessidade de dinamização e requalificação de alguns equipamentos existentes;
- Estacionamento ilegal, obstruindo e impondo a insegurança à circulação do peão;
- Forte imagem negativa do espaço do Adro da Igreja Matriz, associado à má formalização e descaraterização deste espaço que se encontra atualmente em terra batida, com os desníveis mal resolvidos e muros degradados;
- Relação deficiente com o espaço verde e aberto do Jardim Dr. Jaime Portugal e terreno baldio a norte da Igreja Matriz;
- Deficiente tratamento e manutenção do Jardim Dr. Jaime Portugal, fazendo com que este espaço não fomente a estadia e convivência dos seus utilizadores;
- Imagem negativa do largo da Capela do Espírito Santo associada à degradação do espaço público e do parque edificado envolvente;

- Intervenções desqualificadas em alguns edifícios notáveis, desvirtuando as características do edifício original (acrescentos, ampliações e aplicações de elementos e materiais dissonantes);
- Os espaços destinados aos estabelecimentos comerciais não possuem caraterísticas apelativas para a comercialização dos produtos, em muitos casos com falta de áreas adequadas para o exercício;
- Degradação dos edifícios dos Lavadouros e espaços envolventes com condições precárias para a sua utilização.
- Pouca adaptabilidade do tecido de atividade económica ao modo de vida atual e aos interesses da população que hoje são diferentes;

Todos estes problemas têm, ao longo dos anos, desqualificado a imagem do centro de Angeja e desincentivado a presença de gente no centro e conduzido ao abandono de grande parte do edificado. Seja de gente seja de atividades de animação urbana como o comércio e os serviços.

Foi considerando estes aspetos que se procedeu à delimitação da ARU de Angeja procurando, assim, iniciar um processo de Requalificação Urbana visando a recuperação da imagem e da funcionalidade do sitio e criando condições atrativas à recuperação de todos os espaços, edificados ou não, públicos e privados.

Pretende-se assim criar condições de afirmação do centro da Vila de Angeja como um espaço urbano qualificado, atrativo e capaz de fixar população e garantir condições de animação do centro através de atividades comerciais e de serviços que possam tornar o espaço cada vez mais atrativo.
A globalidade destes espaços constitui uma área territorial homogénea e coerente do ponto de vista da estrutura urbanística pelo que a sua delimitação como ARU e, posteriormente, o desenvolvimento da respetiva operação de reabilitação urbana constituirá uma oportunidade única de qualificação do edificado mas também dos espaços públicos mas acima de tudo, proporcionará a possibilidade de reafirmar a importância e a dignidade de uma das principais centralidades do município.

A delimitação da ARU insere-se, assim, no processo de desenho e implementação de políticas públicas urbanas municipais e na sua articulação com o processo de planeamento e de gestão urbanística. O território identificado como centro tradicional da Vila de Angeja foi, ao longo do tempo, ganhando e perdendo funções e funcionalidades urbanas mas manteve sempre a identidade e o carácter identificador da sua condição de centralidade. E é neste contexto e neste desafio da requalificação urbana dos centros e das centralidades que os executivos deste município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas centralidades urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos (que qualificam o espaço) e no edificado, criando condições que motivem a sua recuperação e reabilitação dos edifícios degradados, em especial, de edifícios singulares e dos que, ainda, representam símbolos da identidade. A atitude de promover a qualificação dos espaços e dos edifícios visa a persecução de objetivos

simples cuja concretização permita, aos centros e às centralidades, desempenhar o seu papel de lugares de encontro e de sociabilização urbana.

Consideraram-se, então, os seguintes critérios no processo de delimitação da ARU de Angeja:
a) A inclusão do Núcleo Histórico de Angeja;
b) A inclusão da área imediatamente envolvente mas que se relaciona funcionalmente com o Núcleo e dele acaba por fazer parte integrante, dando-lhe enquadramento e contexto;
c) A integração de percursos onde se localizam valores patrimoniais importantes e que asseguram uma coerência lógica na leitura global do espaço;
d) A integração do Parque Urbano do Areal por se tratar de um espaço de socialização e lugar de encontro de excelência a que confere aos residentes em Angeja lugares para a prática de atividades de recreio e de lazer, que podem associar à sua vivência cotidiana;
e) A integração do Espaço associado à Feira dos 26 na zona do Calvário, pela importância Histórica e de memória coletiva da vida e natural característica de lugar público e encontro e vida urbana.

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

9| BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A estratégia de intervenção é simples. Intervir sobre o "chão" (espaço público), recuperar elementos marcantes (de referência, em edifícios ou espaços) e definir um quadro de incentivos fiscais e financeiros que motive e impulsione a ação dos proprietários privados. O objetivo central da intervenção é qualificar e afirmar a centralidade da Vila de Angeja. Efetivamente uma estratégia que assente na qualificação e reabilitação do "chão", de tudo o que é de uso e de fruição pública originará, certamente, efeitos sobre a qualificação do edificado que o margina, seja nas instalações de uso comercial ou de serviços, seja mesmo, numa outra dimensão das edificações afetas ao uso residencial. Esta forma de intervenção sobre o espaço público, associada a oportunidades de discussão e de envolvimento de agentes, na promoção da valorização e da reabilitação do edificado em associação, ainda, com incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização de alguns edifícios de referência e motivar a "moda e o hábito" da recuperação do edificado.

A "intervenção exemplo", em especial quando incide sobre um espaço público (praça ou mesmo rua) tem um poder motivador e dinamizar enorme sobre a recuperação do edificado. Nesse sentido as áreas de intervenção no processo de requalificação urbana incidirão essencialmente nos seguintes domínios:

a) Recuperação da estrutura edificada proporcionando aos proprietários / particulares um quadro de incentivos que dinamize e motive ações de requalificação e recuperação urbanística da estrutura edificada tendo por objetivo o arrendamento.

b) A Intervenção sobre o espaço público que estabelece a articulação e a coerência entre todos os espaços construídos. O espaço público é o espaço privilegiado para o encontro e a interação urbana e representa um dos primeiros fatores de atração e de convite à descoberta de qualquer sítio ou lugar.

c) A intervenção sobre o mobiliário urbano que confere ao sítio e ao lugar uma imagem mais qualificada e própria da condição de centro. A imagem e o tratamento do espaço público e do respetivo mobiliário urbano constituem os elementos urbanos com maior capacidade de induzir e motivar a intervenção particular / privada sobre o edificado. Trata-se do principal elemento urbano na construção de uma identidade e de uma autoestima coletiva sobre um sítio ou sobre um lugar.

A definição e implementação de uma estratégia de requalificação urbana do Centro da Vila de Angeja justifica-se, assim, pelas seguintes razões:

a) Trata-se de um sítio com história, cultura e referencial de memória no sistema urbano municipal. A recuperação do parque edificado, e sobretudo a reabilitação da imagem do "Centro Histórico", para além de conduzir a uma melhoria das condições socioecónomicas da população, permitirá otimizar os valores histórico-urbanísticos existentes.

b) Trata-se, também, tecido urbano consolidado, com assumido valor de conjunto onde se destacam edifícios notáveis e que encerram história e referenciais dessa mesma história e memória locais.

c) O tecido urbano encontra em processo progressivo de abandono e de degradação quer ao nível do parque edificado (proprietários privados) quer ao nível dos principais espaços públicos que conferem a esse tecido urbanizado uma coerência e uma lógica global;

d) Os espaços públicos não se encontram muito qualificados quer ao nível da imagem quer dos pavimentos (revelam pouca preocupação com a acessibilidade e mobilidade universais) quer ao nível da imagem e do mobiliário urbano instalado.

e) As condições de circulação entre os diversos modos de mobilidade apresentam inúmeros pontos de conflito havendo poucas zonas onde o privilégio incida nas deslocações pedonais ou clicáveis e de abrangência universal.

f) A diversidade dos valores patrimoniais apesar de ser uma potencialidade por todos reconhecida não encontra, na prática, condições que favoreçam a sua preservação e valorização quer ao nível do edifício (estrutura física) quer ao nível da sua função (atividade instalada).

10| OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

O desenho e a implementação de qualquer estratégia pressupõe a prévia definição de objetivos a atingir. Consideram-se, assim, como objetivos principais da implementação de uma estratégia de requalificação urbana para a ARU de ANGEJA:

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

b) Atrair e fixar atividades de animação (comércio e serviços) que "animem e vivifiquem" o centro contrariando a tendência para o declínio e a perda de prestígio da condição "localização no centro";

c) Valorizar e rentabilizar um património construído com forte presença identitária na história e na memória da Cidade;

d) Equipar e infraestruturar espaços centrais potenciando a sua condição de lugares preferenciais para uma vivência urbana mais participativa e envolvida;

e) Reforçar e fazer sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional afirmando a sua história e a sua memória.

A intervenção sobre o edificado procura motivar, através dos incentivos fiscais e financeiros, os proprietários a realizarem obras de requalificação que modernizem o parque edificado e que assim promovam a atração e a fixação de gente no centro. Obviamente que essas intervenções devem acautelar e preservar a autenticidade e a identidade arquitetónica do Centro Histórico da Vila. As intervenções sobre o espaço público devem promover a construção de espaços agradáveis e acessíveis a todos eliminando pontos de conflitos entre os diferentes modos de transportes e disciplinando o estacionamento. A promoção e a prioridade da circulação pedonal e clicável devem constituir prioridades na intervenção.

Assumem-se como objetivos estratégicos desta Área de Reabilitação Urbana:

- Implementação de estratégias de intervenção que permitam a reabilitação e requalificação do Centro Histórico da Vila de Angeja, numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá passar pela valorização sustentada do seu caráter urbano e arquitetónico singular;
- O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbanística, económica e social;
- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas caraterísticas morfológicas;
- A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- A criação de soluções de financiamento sustentável da ação da reabilitação urbana;
- Apresentar algumas estratégias de intervenção, com o principal objetivo de criar uma dinâmica não existente na Vila e criar melhores condições de vida – qualidade, salubridade, sustentabilidade, mobilidade;
- Criar condições para a atividade turística;
- Criar um novo estilo de vida – condições para circulação pedonal e ciclável.

Constituem objetivos específicos desta Área de Reabilitação Urbana:

Reestruturação e reordenamento da rede viária do Centro Histórico;

- Definição clara das diferentes funções de espaço de rua (circulação automóvel e pedonal, estacionamento e estada de peões);
- Criação de ligação "Via urbana estruturante" entre o entroncamento da EN109 com a antiga EN16 a Norte e o entroncamento da antiga Rua António Castilho com a Rua Desembargador Nogueira Souto – Zona do Areal a Sul, permitindo um eficiente escoamento de trânsito rodoviário, livre de estrangulamentos e barreiras constantes mas promovendo a mobilidade de circulação de veículos;
- Esta Via deve prever uma harmoniosa ligação à estrutura de vielas existente a poente das Ruas da Liberdade e da Agra, bem como à Rua do Ribeiro;
- Deve ainda constituir um percurso urbano pedonal privilegiado e clicável, pelas caraterísticas paisagísticas que possui e pela considerável dimensão do perfil;
- Deve permitir uma redução do trânsito de atravessamento de modo a privilegiar a utilização da rede viária pelo trânsito de caráter local;

- Deve conter faixas de estacionamento longitudinais ao longo das duas margens da Via, permitindo um fácil acesso ao Centro histórico e promovendo a circulação pedonal;
- Colmatação da estrutura viária;
- Correção do perfil das Vielas com o seu alargamento sempre que possível, condicionando-as ao trânsito de automóveis a residentes, valorizando preferencialmente o uso pedonal;
- Criação de áreas destinadas a estacionamento na área central, com a criação de "bolsas" de estacionamento em "miolos" dos quarteirões;
- Reutilizar, revitalizar e requalificar edifícios existentes notáveis e com interesse arquitetónico;
- Conceber um espaço público estruturante e orgânico, que permita a valorização e integração do edifício da Igreja Matriz através da ligação do espaço do adro com o Jardim Dr. Jaime Portugal, perspetivando-se uma unidade de conjunto;
- Reestruturar a rede de infraestruturas, de modo a retirar o caráter de elementos dissonantes;
- Criação de espaços verdes;
- Remodelação, requalificação e revitalização de todos os espaços públicos da Área de Intervenção;
- Dotação de mobiliário urbano, sinalização e iluminação pública adequada em toda a área de intervenção;
- Criar uma uniformização e homogeneização em termos de materiais, quer no parque edificado quer no espaço público;
- Recuperação e reabilitação dos edifícios dos lavadouros e espaços envolventes, visto serem lugares simbólicos e vocacionados a estadia e recreio a par de atividades de cariz utilitário.

11| PROJETOS PRIORITÁRIOS DE INICIATIVA PÚBLICA

Independentemente da estratégia que vier a ser desenvolvida no âmbito da futura Operação de Requalificação Urbana [ORU] no seguimento do presente processo de delimitação de ARU de Angeja, identificam-se, desde já, um conjunto de projetos de iniciativa pública (municipal) considerados estruturantes e para os quais o município estabelece o "rótulo" de Projetos Prioritários e Estruturantes ao processo de requalificação urbana da Vila de Angeja. Obviamente, este conjunto de projetos serão indutores e complementares das intervenções privadas (dos proprietários) sobre o parque edificado degradado. Será a intervenção nestes dois níveis, público e privado, que construirá a trama reguladora sobre a qual se sustentará o processo de requalificação urbana do Centro da Vila de Angeja.

Consideram-se prioritários e estruturantes os seguintes projetos:

a) Requalificação Urbana da área envolvente à Igreja Matriz e ao Jardim Dr. Jaime Portugal;
b) Requalificação Urbana da envolvente (quarteirão) à Capela do Espírito Santo;
c) Requalificação Urbana do Espaço associado à Feira dos 26, no Lugar do Calvário
d) Estruturação e Requalificação Urbana das Vielas de Angeja.
e) Reabilitação dos lavadouros e área envolvente.

O programa base de intervenção sobre estes projetos deve incidir preferencialmente:

a) Na qualificação do espaço público; com a intervenção ao nível de pavimentos, infraestruturas e mobiliário urbano;
b) Disciplina e estruturação da circulação viária e estacionamento;
c) Na promoção dos modos suaves de deslocação (pedonal e clicável);
d) Na Garantia das condições de mobilidade e acessibilidade universais (acessibilidade para todos).
e) Na oferta de espaços públicos atrativos, sustentáveis que favoreçam praticas de sociabilidade.

12| DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação definida na Vila de Angeja, o município optou pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática**, uma vez que se pretende uma intervenção dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a programas públicos de apoio aos privados. As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana. *(conforme artigo 8.º e artigo 33.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto)*

13| BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS

Conforme a alínea c) do nº2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, a Delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, designadamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Os incentivos e os benefícios aplicáveis na área de intervenção da ARU da Vila de Angeja são de natureza fiscal e financeira. Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Incentivos financeiros

[A] Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU da Vila de Angeja previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, podendo, em sede de ORU esta percentagem atingir 80%.

[B] Redução de 10% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU da Vila de Angeja, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.

Esclarece-se que a aplicação deste incentivo pressupõe a alteração do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, e como tal, está sujeita à aprovação pelo Executivo Municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

[C] Em sede de elaboração da ORU prevê-se ainda equacionar reduções e/ou isenções referentes à ocupação do espaço público, para a ARU da Vila de Angeja, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas. Em contraste admite-se a oneração de encargos em situações de inércia à regeneração de imóveis degradados.

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

[A] Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU da Vila de Angeja, objeto de ações de reabilitação, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); aditado pela Lei 114/ 2017, de 29 de dezembro.

[B] Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinados a intervenção de reabilitação, localizado na ARU da Vila de Angeja, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

[C] Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, nos termos das alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); aditado pela Lei 114/ 2017, de 29 de dezembro.

A prorrogação da isenção prevista na alínea a) está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

O regime previsto não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

[A] Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU da Vila de Angeja (n.º 4 do artigo 71º do EBF).

[B] Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU da Vila de Angeja, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).

[C] 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 localizados na ARU da Vila de Angeja, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 7 do artigo 71º do EBF).

[D] Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

Âmbito temporal

Os benefícios e incentivos fiscais mencionados nos pontos 1, 2 e 3, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU da Vila de Angeja, e cujas obras tenham sido "*iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020*" (n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

Condicionante para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os incentivos e benefícios descritos no ponto anterior apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

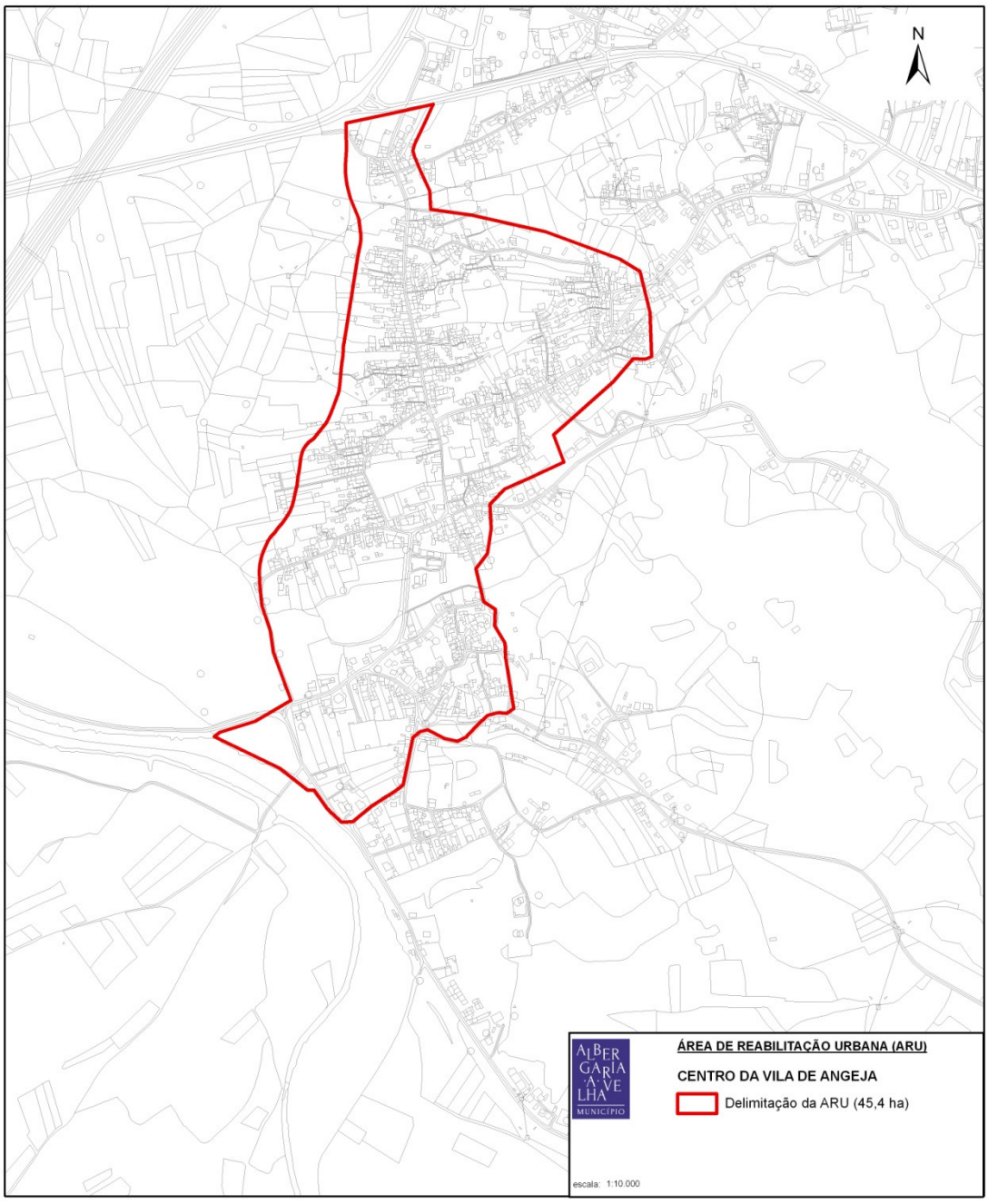
Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas promovam a reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, e da característica de intervenção, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Albergaria-a-Velha, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados estará ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.ª-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

ANEXOS

DELIMITAÇÃO DA ARU - ORTOFOTOMAPA

N
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
CENTRO DA VILA DE ANGEJA
Delimitação da ARU (45,4 ha)
ALBERGARIA-A-VELHA
MUNICÍPIO
escala: 1:10.000


N
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
CENTRO DA VILA DE ANGEJA
Delimitação da ARU (45,4 ha)
escala: 1:10.000