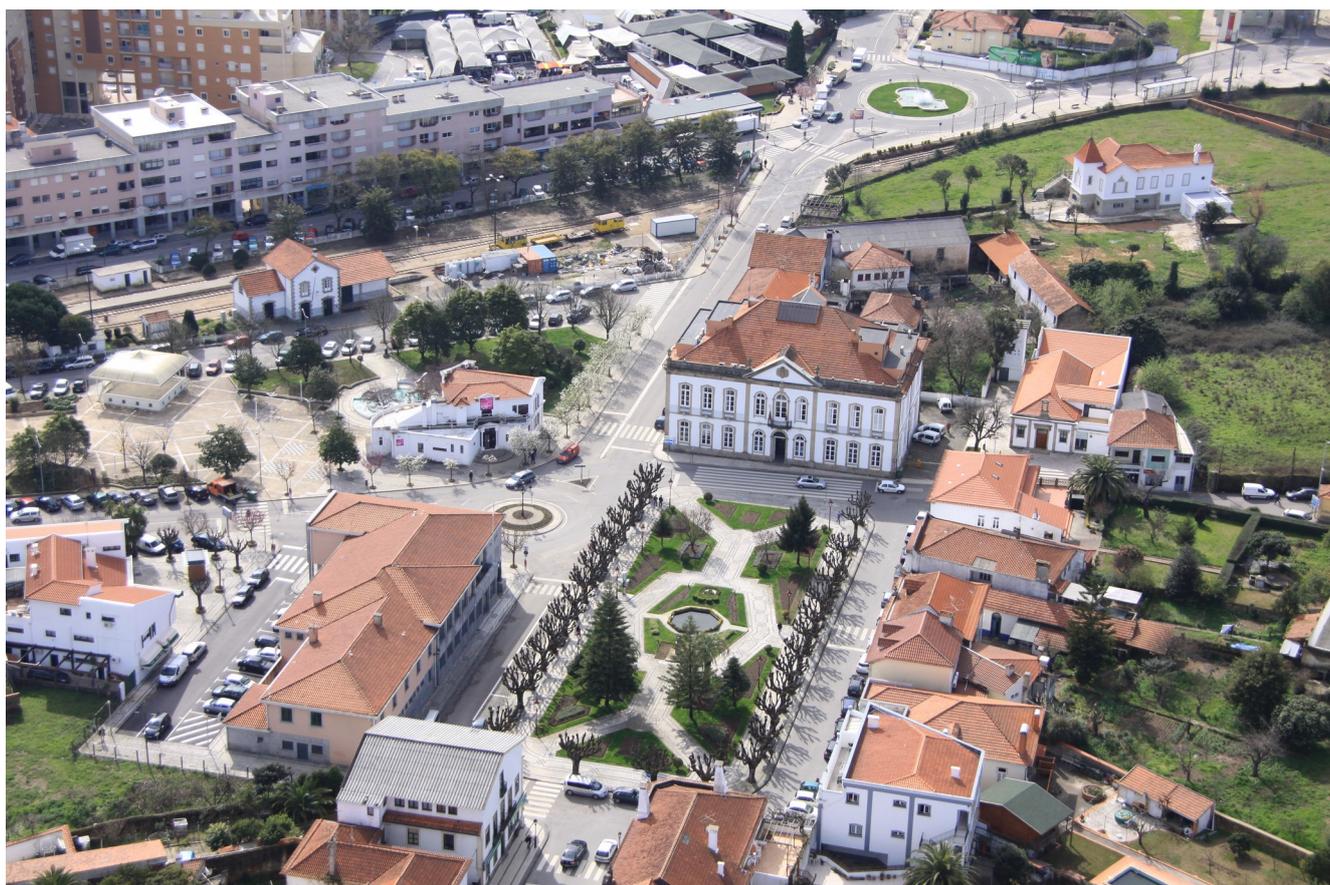


**CÂMARA MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA**

**2ª ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA [ARU]  
DA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE ALBERGARIA-A-VELHA**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**



abril 2021



## ÍNDICE

---

|   |    |
|---|----|
| 1  ÂMBITO.....  | 4  |
| 2  CONTEXTO.....  | 5  |
| 3  ENQUADRAMENTO LEGAL.....                                       | 6  |
| 4  ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO.....                      | 9  |
| 5  PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO RELEVANTE.....                        | 11 |
| 6  ESPAÇO PÚBLICO.....  | 16 |
| 7  FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....           | 18 |
| 8  OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....                      | 21 |
| 9  PROGRAMA PARA AS INTERVENÇÕES.....                             | 25 |
| 10  PROJETOS PÚBLICOS ESTRUTURANTES.....                          | 49 |
| 11  DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....     | 52 |
| 12  BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS.....                         | 52 |
| ANEXOS.....   | 55 |
| DELIMITAÇÃO DA ARU - ORTOFOTOMAPA.....                            | 56 |
| DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO NA ARU- ORTOFOTOMAPA..... | 57 |
| DELIMITAÇÃO DA ARU E AS UNIDADES DE INTERVENÇÃO- PLANTA.....      | 59 |

## **1| ÂMBITO**

---

A presente Memória Descritiva e Justificativa sustenta e fundamenta a 2ª Alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha.

O território identificado como Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha alarga-se nesta 2ª Alteração para incluir o Bairro da Alba, na Rua Comendador Augusto Martins Pereira e a Escola do Pinheiro na Rua Dr. Alexandre Albuquerque.

A inclusão na área da ARU do Bairro da Alba e do Edifício da Escola do Pinheiro completa e reforça o conjunto de características próprias e de elementos identitários de elevado valor arquitetónico, histórico, cultural que importa requalificar e reabilitar e que justifica uma intervenção integrada.

O Bairro da Alba, localizado em frente ao Edifício da Fábrica Alba, construído na época para os quadros da empresa metalúrgica, marcou uma época histórica do Concelho de Albergaria-a-Velha. A Escola é um dos exemplos de edifícios do ensino primário que utiliza o estilo arquitetónico Adães Bermudes.

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 caracterização 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.

A evolução urbanística das nossas cidades assistiu, nas últimas décadas, a um processo de degradação progressiva dos edifícios e, simultaneamente, dos espaços públicos que integram os núcleos e as centralidades urbanas tradicionais. 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 "vivificados".

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

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

Foi nesta perspetiva que surgiu o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e que foi 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)** 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que se refere ao Regime Excepcional 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.

#### **4| ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO**

---

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

O Concelho beneficia da proximidade relativa de importantes centros urbanos, como Aveiro, Coimbra, Porto e da proximidade de dois dos principais eixos rodoviários portugueses, a A1 que liga Lisboa ao Porto, e a A25, via de acesso e de abertura do Concelho ao país e à Europa.

O decénio que mais contribuiu para o crescimento demográfico no Concelho de Albergaria-a-Velha foi o de 1991/2001 com 12%. Na década de 90 verificou-se, igualmente, uma variação positiva de cerca de 10% da população relativamente, ao conjunto dos Concelhos do Baixo-Vouga, apresentando um valor de crescimento mais elevado do registado na década anterior. De referir, no entanto, que a Região Centro, nesta década, apresenta um aumento populacional bastante elevado (36.4%).

Apesar do Concelho demonstrar globalmente uma tendência de crescimento populacional, estes aumentos verificam-se com intensidades bastante diversificadas, não ocorrendo deste modo uma evolução (neste caso crescimento), tendencialmente homogénea.

Genericamente, o Concelho apresenta um Saldo Fisiológico (nº de nascimentos – nº de óbitos, num determinado período de tempo) positivo que, no entanto, tem diminuído ao longo do tempo. Deste modo, seria razoável esperar uma diminuição tendencial e gradual dos valores do crescimento relativo da população.

De acordo com alguns estudos corográficos, verificou-se que a população se fixou primariamente ao longo do curso fluvial do Vouga, atraída pelas férteis terras aluviais, e nos pontos mais abertos da região do Caima.

Verdadeiramente interessantes são os vestígios arqueológicos descobertos na região e que confirmam a presença do homem desde tempos remotos.

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

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

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

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

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

Albergaria-a-Velha é elevada a cidade no dia 6 de abril de 2011.

## 5| PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO RELEVANTE





|           |           |
|-----------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>6</b>  |
| <b>7</b>  | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>10</b> |
| <b>11</b> | <b>12</b> |

**Legenda:**

- 1 – Casa com N°1 – Rua Santo António e Rua Almirante Reis.
- 2 – Casa e Capela de Santo António – Rua de Santo António.
- 3 – Casa do antigo Posto Médico – Rua de Santo António.
- 4 – Castelo da Boa Vista (Biblioteca Municipal) – Praça Dona Tereza/Rua do Hospital.
- 5 – Casa N°8 – a 8ª – Praça Ferreira Tavares.
- 6 – Casa Quinta da Fonte – Rua Eng.º Duarte Pacheco.
- 7 – Casa do Mouro – Rua Dr. José Henriques.
- 8 – Casa da Família Vidal – Praça Ferreira Tavares.
- 9 – Escola do Pinheiro - Rua Dr. Alexandre Albuquerque.
- 10 – Bairro da Alba – Rua Comendador Augusto Martins Pereira.
- 11 – Casa nas Ruas Professor João Gomes e Patrício Luiz Ferreira.
- 12 – Casa N.º 2 - Rua Marques de Pombal.

Os valores patrimoniais presentes na área de intervenção da ARU conferem a esta área central um interesse acrescido pois representam testemunhos relevantes da história e da memória coletiva da Cidade. Referenciamos oito elementos patrimoniais marcantes que ajudam a afirmar a identidade e a imagem da cidade. Trata-se de elementos referenciadores do espaço e do tempo e conferem ao centro da cidade elementos de referência facilmente identificáveis e reconhecidos por todos.

A Casa com n.º1 é um edifício de gaveto que se localiza nas Ruas de Santo António e na Rua Almirante Reis, no Centro da Cidade de Albergaria-a-Velha. A sua construção remonta ao século XX. É um exemplar que se insere na arquitetura característica dos “Torna Viagem”.

O edifício pertenceu à Senhora Luísa Vidal e ao Arquiteto Beato da Silva Vidal, que, para além de proprietário, foi o autor do projeto.

O edifício desenvolve-se em três pisos, claramente assinalados nas fachadas, fazendo a distinção e a separação entre eles com friso e cunhais de proporções muito elegantes.

A Casa e Capela de Santo António situam-se na Rua de Santo António, no Centro da Cidade de Albergaria-a-Velha. É considerada uma das mais emblemáticas construções do Concelho e foi mandada edificar no final da década de 30 do século XVIII, pelo Capitão Dr. João Ferreira da Cruz. Em 1843 passou para a posse da família Castro e Lemos, tendo sido vendida várias vezes. No ano de 1967 é adquirida por Francisco de Jesus Rodrigues da Silva, adaptando-a interiormente para casa de comércio e indústria de confeções, preservando somente a fachada, a Capela e algumas divisões; em 1982 estava ocupada ainda por uma fábrica de camisas. É uma construção de tipo provincial, flanqueada por casas urbanas de 1 e 3 pisos. A ampla fachada principal é virada sobre a rua e está dividida em três setores, partindo no Norte: ala residencial, portão nobre e capela. O edifício apresenta planta retangular, sensivelmente irregular na fachada posterior. A ala residencial e a Capela são corpos volumetricamente distintos, com coberturas diferenciadas em telhados de 2 águas. A ala residencial tem dois pisos com fachada principal flanqueada por pilastras toscanas. É composta de cinco vãos, tanto num como noutra piso, tendo no primeiro piso, portas simples de verga reta saliente, encimadas por janelas. A Capela de nave única e capela-mor. É de construção posterior à casa, tendo inscrita na fachada a data de 1750.

*A Casa de Santo António está classificada como M.I.P – Monumento de Interesse Público, Portaria n.º 144/2014, Diário da República, 2ª Série – N.º37 – 21 de fevereiro.*

Ainda é de acrescentar, que foi fixada na envolvente à Casa de Santo António, uma *ZEP – Zona Especial de Proteção*, Anúncio n.º59/2013, Diário da República, 2.ª Série, N.º 27, de 7 de fevereiro de 2013.

A Casa do Mouro, é um edifício de gaveto situado no ângulo das ruas Dr. José Henriques e Dr. Alexandre de Albuquerque; enquadrada num espaço urbano, reúne-se com casas de 1 a 2 pisos. A sua utilização atual é comercial e residencial. Data dos finais do século XVIII, embora já tenha sofrido alterações com acrescentos nas fachadas laterais.

A Casa onde em tempo passado se instalou o Posto Médico, localiza-se na Rua Santo António, no centro da Cidade e na ZEP - Zona Especial de Proteção.

É um edifício do início do século XX, concretamente do ano de 1901. Desenvolve-se em dois pisos, a fachada principal é simétrica, tripartida, marcada por colunas que evidenciam o núcleo central da mesma.

A influência da corrente artística de Arte Nova é presente não só nos gradeamentos em ferro forjado que aparecem nas sacadas e parapeitos, mas principalmente nos florões que encimam os lintéis em arco completo dos vãos do núcleo central da fachada.

O Castelo da Boa Vista / Biblioteca Municipal, localiza-se numa Quinta na Praça Dona Tereza e na Rua do Hospital, no centro do Município. Data do início do século XX.

É um edifício singular, mandado construir, no ano de 1900, pelo empresário João Patrício Alvarez Ferreira como casa de veraneio. Mostra linguagens arquitetónicas e correntes artísticas distintas, procurando manter o equilíbrio neoclássico com destaque do frontão e a arquitetura militar, com uma espécie de muralha com torres. Neste momento, é propriedade do Município e foi alvo de obras de requalificação para a instalação da nova Biblioteca Municipal.

A Casa Nº8 – 8ª localiza-se na Praça Ferreira Tavares, no coração urbano da Cidade, junto à Câmara Municipal.

Pertenceu a um conceituado estudioso local, Dr. António de Pinho e considera-se uma das mais exuberantes manifestações de Arte Nova da Cidade. As estruturas são em granito de bom lavrado, tratando, no geral, temática floral e conchas. O alçado principal é ostentoso sendo no primeiro andar onde se concentra a maior riqueza decorativa. A fachada apresenta dois conjuntos de janelas geminadas e amplas, ladeando o portal ao centro, no qual se inscrevem duas portas. Por cima deste, assenta a varanda nobre da casa para onde se abrem três janelas, maior a do centro e convertida em porta.

A Casa Quinta da Fonte, localizada na Rua Engenheiro Duarte Pacheco, considerada um grande exemplar de Arquitetura Civil, residencial e vernácula, é um edifício de dois pisos, composto por dois corpos, casa principal e celeiro, de planta em L.

Arquitetura do Século XVIII, alinha-se na fachada principal quatro janelas e uma sacada média; os vãos estão protegidos por caixilharia de madeira pintada com cor branca e moldura exterior pintada de cor verde; a fachada da direita segue a mesma ideologia.

A Casa da família Vidal, insere-se também no Centro da Cidade, na Praça Ferreira Tavares. Constitui, tal como a casa anterior, uma referência de grande valor na corrente artística da Arte Nova. É uma obra de arquitetura de traçado simples, que se desenvolve em dois corpos, um avançado sobre a praça e outro, recuado, no qual se insere uma singela escadaria com o seu gradeamento em ferro forjado, continuada em varanda ampla, aberta e guarnecida, também em ferro forjado da época.

A fachada do corpo recuado era originalmente pintada com temática de flores e nenúfares em que se movimentam gansos brancos; no entanto, foi repintada em 1991, sem a força original, o que lhe conferia especial requinte, na tradição de uma família que se afirmava culta nas artes, música, literatura, pintura e arquitetura.

A Escola do Pinheiro, insere-se também no Centro da Cidade, na Rua Dr. Alexandre Albuquerque. A antiga escola primária, inscreve-se no tipo de escolas “Adões Bermudes” do arquiteto autor do projeto que, em mil oitocentos e noventa e oito, venceu o concurso público para a conceção de edifícios de instrução primária e que, em mil e novecentos, foi premiado com a Medalha de Ouro na Exposição Universal de Paris.

A escola obedece ao modelo mais simples dos edifícios-tipo projetados, sendo composta, entre outros, por uma sala de aula térrea e por uma habitação de dois pisos para a docente. O edifício encontra-se envolvido, na fachada posterior, por pátio amplo, murado, que constituiu a zona de recreio. Atualmente o edifício foi cedido ao Agrupamento 838 do Corpo Nacional de Escutas.

Bairro da Alba – Rua Comendador Augusto Martins Pereira. É um conjunto habitacional que foi construído em outrora para albergar os quadros técnicos da Fábrica Alba, cuja origem remonta ao ano de 1921, quando Augusto Martins Pereira fundou a então mais moderna metalurgia portuguesa. Este conjunto, datado dos anos 40, constitui uma marcante herança social, que contribui para a memória e identidade culturais de Albergaria.

Casa - Ruas Professor João Gomes e Patrício Luiz Ferreira. Trata-se de um edifício singular que se localiza nas ruas envolventes ao centro da Cidade. É um edifício isolado que se insere nas linhas das tipologias de dois pisos e cave, estando o primeiro piso sobre-elevado. A fachada é marcada por uma varanda à qual se acede por escada de um lanço e por onde se faz o acesso à habitação. No piso superior destacam-se duas janelas com lintel em arco completo no centro da fachada.

Casa N.º 2 - Rua Marques de Pombal. Considerado um belíssimo exemplar de arquitetura do arquiteto Raul Lino, localiza-se no Centro da Cidade de Albergaria-a-Velha, na Zona de Santa Cruz. Insere-se na tipologia de dois pisos mais cave elevada. O edifício é marcado por uma varanda alpendrada com galeria coberta e vazada por arcos e colunas em estilo dórico. Dá-lhe o acesso uma escadaria em granito de grande porte. Todas as fachadas são rebocadas e pintadas à cor ocre claro, os frisos e o embasamento à cor cinza claro. As janelas são de duas folhas de abrir com bandeira. As molduras são simples, retangulares e apenas com aventais de desenho e linhas onduladas. Os vãos estão protegidos por caixilharia de madeira pintada à cor branca com moldura exterior pintada à cor verde, as sacadas são protegidas por gradeamentos em ferro com desenho simples.

O conceito de Património passa, igualmente pelo Espaço Público. Assim a Praça, a Rua, o Cruzamento, o Largo, que dão suporte à construção devem ser vivos e participados, alegres, e não espaços amorfos; há que defendê-los e reabilitá-los.

Trata-se de configurar, construir um ambiente homogéneo, coordenado, contínuo, que seja capaz de se apresentar com a coerência de uma paisagem.

Há que proteger o Espaço público!

O espaço público é o espaço de excelência de encontro e de sociabilidade urbana seja de que sítio ou lugar for. É nele que as pessoas circulam, se encontram, estabelecem e exercem formas de sociabilidade urbana. O significado e a importância do espaço público não é igual em todos os territórios; pode variar em função do país, da região, da cidade, da história, da cultura, do passado ou da forma e do modelo de vivência urbana instalado. Mas, apesar de tudo isso, o espaço público é o elemento urbano central que estrutura e que confere sentido e dimensão humana ao tecido urbano considerado cidade.

A importância que o espaço público desempenha como elemento de estruturação urbana, enquanto local de encontros, convívio, permanência, lazer, circulação, descanso, e em geral de interação ou lugar de acontecimentos, é muitas vezes desvalorizada. É frequentemente deixado para segundo plano, pois, segundo Alves (2003), “constitui, quase sempre, o que resta depois de satisfeitas as aspirações respeitantes ao investimento público”. No plural, o termo "espaços públicos" compreende os lugares urbanos que, em conjunto com infraestruturas e equipamentos coletivos, dão suporte à vida em comum: ruas, avenidas, praças, parques. Consoante esta interpretação, são bens públicos, palco de disputas e conflitos, mas também de festas e celebrações. Estes dois sentidos ligam-se e articulam-se com o domínio privado o qual inclui pessoas, famílias, grupos, empresas, associações. Limites, estrutura, forma e função desses espaços diferenciam-se conforme países e culturas e cada um com a sua complexidade e dinâmica. Para arquitetos, urbanistas e engenheiros, o desafio é expressar tal complexidade de um modo crítico, não redutivo, empenhado e por vezes insubmisso, apontando outras práticas possíveis e desafiantes.

O processo de requalificação urbana do centro da Cidade de Albergaria-a-Velha considera o espaço público como elemento chave. É o espaço público que determina a estrutura do tecido urbano e é, também, o espaço público que convida e incentiva ao uso e fruição do espaço e da cidade, seja atraindo pessoas, seja atraindo atividades económicas. É o espaço para ser apropriado e fruído pelas vivências quotidianas do habitante ou visitante da cidade. É, de facto, um elemento urbano motivador e incentivador de animação e vida do centro da cidade.

Por isso o espaço público assume um papel estruturante no processo de requalificação urbana da Cidade, pois são estes espaços que conferem um sentido e uma coerência à estruturação global da Cidade e lhe conferem ou permitem afirmar uma imagem mais qualificada e mais atrativa.

As imagens seguintes mostram alguns dos espaços públicos mais marcantes da imagem da Cidade de Albergaria-a-Velha. São, muitas vezes, palco de acontecimentos e de atividades próprias de um centro, proporcionando oportunidades de encontro e de sociabilidade que enriquecem e diferenciam a qualidade de vida urbana. Constituem, também, elementos marcantes e referências na "leitura, na fruição e na imagem " da Cidade por quem a vive quotidianamente ou por quem, simplesmente, a visita e procura descobrir.



Fig.1 - Exemplos de Espaços Públicos Reabilitados e Revitalizados

## **7| FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU**

---

As preocupações com as cidades e o ambiente urbano assumiram grande visibilidade sobretudo a partir da segunda metade dos anos 80 (século XIX). Nesse âmbito, a requalificação urbana visa a melhoria da qualidade de ambiente e de vida nas cidades, e envolve a articulação e integração de diversas componentes, como, por exemplo, a habitação, a cultura, a coesão social e a mobilidade.

O território identificado como centro tradicional da cidade de Albergaria-a-Velha 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 - infraestruturas, equipamentos (que qualificam o espaço) - e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e reabilitação dos edifícios degradados e, em especial, de edifícios singulares e dos que representam ainda, 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. São por isso **objetivos principais da implementação de uma estratégia de requalificação urbana:**

- 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 visão inerente a este processo de requalificação urbana centra-se, particularmente, na promoção de novas dinâmicas de desenvolvimento arquitetónico, cultural e de atratividade do Concelho para residir e visitar. Uma visão de cidade nova, renovada e vivida. Torna-se, assim, essencial passar da estratégia à ação, isto é, passar inevitavelmente pela reabilitação urbana. A delimitação da ARU insere-se, assim, no domínio de definição e implementação de políticas urbanas municipais e da sua articulação com o processo de planeamento e de gestão urbanística, de forma a garantir uma qualidade urbana, ambiental e paisagística, que contribua para o processo de qualificação da cidade e, por consequência, do município.

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

É nesse sentido que a delimitação da ARU de Albergaria-a-Velha ganha sentido e oportunidade. Procura identificar e delimitar um território, e nele, os seus elementos marcantes e identificadores da imagem da cidade e as suas centralidades urbanas, e estabelecer e implementar uma estratégia de requalificação que proporcione o regresso de gente ao centro e a sua animação enquanto lugar e espaço de vivência urbana. Assim, partiu-se de uma delimitação alargada do centro tradicional para particularização de zonamentos a estudar onde se identificaram seis unidades de intervenção prioritárias correspondentes a centralidades urbanas por todas reconhecidas:

- Unidade de Intervenção 1- Envolvente das Ruas Santo António, Avenida Napoleão Luíz Ferreira Leão, Rua do Hospital e Rua Mártires da Liberdade;
- Unidade de Intervenção 2- Envolvente da Rua Eng. Duarte Pacheco e Rua Dr. José Henriques;
- Unidade de Intervenção 3- Envolvente da Praça Fernando Pessoa e das Ruas Prof. Egas Moniz, Av. 25 de Abril, Rua Dr. Flausino Correia; Américo Martins Pereira, José Nunes Alves e Rua do Vale;
- Unidade de Intervenção 4- A envolvente da antiga Fábrica Alba;
- Unidade de Intervenção 5- Envolvente da Alameda 5 de Outubro e do Jardim da Praça Ferreira Tavares;
- Unidade de Intervenção 6- Rua Gonçalo Eriz e sua envolvente, Bairro das Lameirinhas.

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

A proposta de delimitação da ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha integra um conjunto urbano que carece de intervenção revitalizadora e qualificadora, proporcionando uma melhoria da qualidade de vida da população, um maior dinamismo e qualificação do comércio tradicional e urbano e uma maior capacidade de atrair visitantes (provocando curiosidade em descobrir a cidade e os seus elementos marcantes). Este é o principal desafio que se coloca ao processo de requalificação urbana da Cidade de Albergaria-a-Velha: Criar um centro estruturado e qualificado que promova e facilite, a todos, uma a vivência urbana atrativa, amigável, inclusa e, acima de tudo, agradável.

## **8 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS**

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral um conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município tenha um papel mais ativo e dinamizador, ao mesmo tempo que cria condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional. Com efeito, a política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vividos. A reabilitação do edificado existente em Portugal representa apenas cerca de 6.5% do total da atividade do setor da construção, bastante aquém da média europeia, situada nos 37% (conforme disposto no Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, que estabelece o Regime Excecional de Reabilitação Urbana).

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

### **OBJETIVO GERAL 1- PRESERVAR E VALORIZAR A MEMÓRIA E A IDENTIDADE DA CIDADE**

Este objetivo geral incide na necessidade de valorização e qualificação dos elementos marcantes e de referência da imagem da Cidade. Os valores patrimoniais e os espaços públicos constituem elementos essenciais. Estabelece-se, por isso, o seguinte quadro de objetivos específicos:

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

### **OBJETIVO GERAL 2 - PROMOVER A COESÃO TERRITORIAL**

Este objetivo geral incide na necessidade de definir e implementar políticas urbanas que favoreçam a coesão social e a inclusão universal no modelo de vida urbana da cidade. A intervenção sobre os edifícios abandonados ou degradados, o incentivo ao arrendamento, a intervenção sobre os espaços públicos ou mesmo, o incentivo à instalação de atividades de animação urbana (comércio e serviços) podem proporcionar melhores condições de vida aos residentes. Estabelecem-se, por isso, o seguinte quadro de objetivos específicos:

- 2.1 - Reabilitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias, principalmente jovens, rejuvenescendo as áreas reabilitadas e reforçando a coesão social, identidade cultural e a economia local;
- 2.2 - Desenvolver importantes ações para potencializar o turismo local;
- 2.3 - Desenvolver o comércio, de forma a incentivar o incremento de visitantes como fator de sustentabilidade, bem como os jovens que dão preferência a grandes cidades para investimento;
- 2.4 - Fomentar as boas práticas a execução de intervenções exemplares nos domínios da reabilitação e da reutilização dos imóveis com valor patrimonial.

### OBJETIVO GERAL 3 - PROMOVER A QUALIFICAÇÃO E REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público é um elemento central em qualquer cidade. É o motor que estrutura o tecido da cidade mas que também proporciona condições de atratividade e de fixação de gente e de atividades nos centros.

Estabelece-se, por isso, o seguinte quadro de objetivos específicos:

- 3.1 - Qualificar o espaço público e ambiente urbano;
- 3.2 - Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade do espaço público;
- 3.3 - Centrar o investimento municipal em ações de requalificação urbana em edifícios e espaço urbano de sua propriedade, como um foco para desencadear a reabilitação urbana da cidade;
- 3.4 - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- 3.5 - Adquirir espaços privados para transformação em espaços públicos, como por exemplo, estacionamentos e espaços verdes;
- 3.6 - Acentuar o caráter de centralidade do centro histórico;
- 3.7 - Qualificar a oferta comercial à população e aos visitantes;
- 3.8 - Reforçar o mobiliário urbano.

### OBJETIVO GERAL 4 - PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICO-FUNCIONAL DO PARQUE EDIFICADO

A revitalização e requalificação da imagem dos centros passa, obrigatoriamente, pela requalificação e reconversão do edificado dos núcleos tradicionais centrais. É neles que vivem ou devem viver pessoas e é neles que estão ou devem estar atividades que proporcionem vida e animação aos centros. A recuperação do edificado permite e espera, a dinamização e o mercado de arrendamento, com especial incidência na atração e fixação de populações mais jovens.

Estabelece-se, por isso, o seguinte quadro de objetivos específicos:

- 4.1 - Implementar soluções e estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado e a sua homogeneidade geral;
- 4.2 - Desenvolver novas soluções correntes, em conjunto com a solução já edificada no passado;
- 4.3 - Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços reabilitados/recuperados;
- 4.4 - Melhorar as condições de circulação para os cidadãos, acessibilidade e mobilidade;
- 4.5 - Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado;
- 4.6 - Aumentar a oferta residencial através da recuperação e reocupação dos imóveis devolutos, para melhoria das condições de vida da população e aumento do parque edificado;
- 4.7 - Favorecer as condições de trânsito pedonal, restringindo de modo razoável e justificado o tráfego automóvel com recurso a parques de estacionamento;
- 4.8 - Valorização dos IIP – Imóvel de Interesse Público, bem como das Zonas Especiais de Proteção;
- 4.9 - Apostar na forte promoção dos principais produtos turísticos e tradicionais de Albergaria-a-Velha.

#### OBJETIVO GERAL 5 - PROPORCIONAR INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS

Intervir em edificado antigo e degradado não é, atualmente, muito atrativo para os proprietários. Por isso é fundamental que qualquer processo de requalificação urbana desenhe um quadro de incentivos que motive e desafie os proprietários a recuperar e a colocar no mercado os edifícios devolutos e aqueles que fazem parte da imagem e da memória da Cidade.

Estabelece-se, por isso, o seguinte quadro de objetivos específicos:

- 5.1 - Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais e programas de apoio; bem como as condições regulamentares;
- 5.2 - Possibilitar a entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- 5.3 - Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- 5.4 - Criar condições para um crescimento de população jovem no centro urbano do município.

#### OBJETIVO GERAL 6 - PROMOVER UMA ESTRATÉGIA DE MARKETING URBANO

São cada vez mais importantes, no quadro concorrencial entre as cidades, as questões do marketing associada à imagem das cidades. Estas, hoje, competem, entre si. Por gente, por atividades, por acontecimentos... A cidade mais atrativa será aquela que conseguir definir um conjunto de fatores diferenciadores que outros não possam ou não consigam oferecer. Albergaria-a-Velha tem, neste jogo, os seus trunfos.

Estabelece-se, por isso, o seguinte quadro de objetivos específicos:

- 6.1 - Desenvolver um processo de promoção da cidade, ou seja, começar a encarar a cidade como uma marca e trabalhá-la como tal, diferenciando-a e aumentando o seu valor;
- 6.2 - Influenciar a economia, a política, os turistas, os investidores, as cidades vizinhas, os residentes, os meios de comunicação, a reconhecer a sua diferenciação no universo global existente;
- 6.3 - Desenvolver a cultura, como um poder de atração que justifique a sua utilização enquanto impulsionadora de processos de regeneração urbana;
- 6.4 - Promover a cidade utilizando a cultura, como uma mais-valia na competitividade pela visibilidade, atração de pessoas, investimentos e indicadores de qualidade de vida.

## **9 | PROGRAMA PARA AS INTERVENÇÕES**

Independentemente da definição de Objetivos Gerais e Específicos definidos no ponto anterior e aplicáveis a toda a área que integra e faz parte da “ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha”, é possível, já em sede de ARU, definir um programa de intervenção mais pormenorizado para as Unidades de Intervenção definidas e consideradas no ponto "7 - Fundamentação e Critérios de delimitação da ARU".

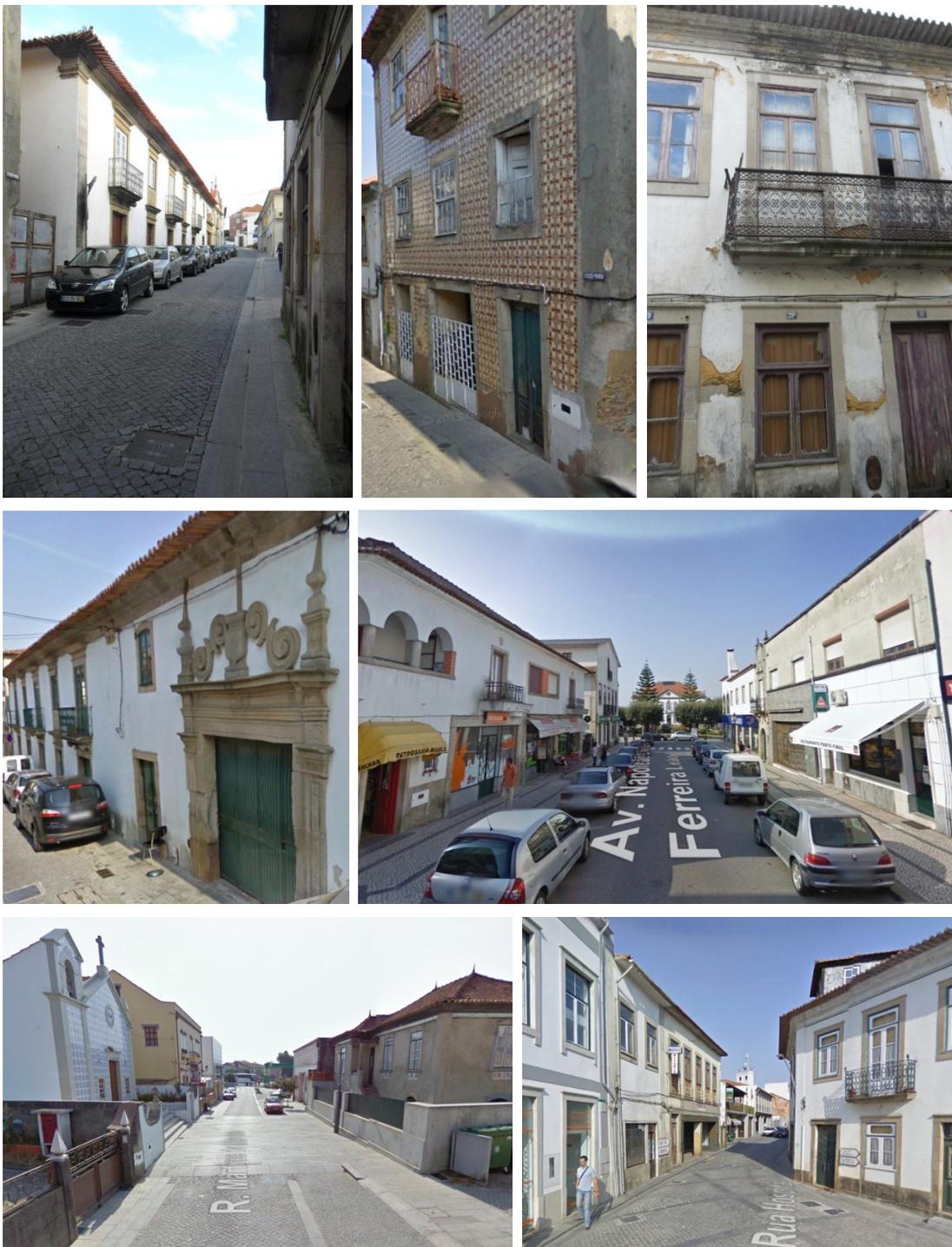
Estas unidades de intervenção correspondem aos principais espaços de vivência urbana e identificadores de lugares de encontro e de sociabilidade urbana (sejam edificado, funções urbanas, valores patrimoniais ou espaços). São neles que se encontram os principais elementos marcantes da imagem e da identidade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

- a) Unidade de Intervenção 1\_ Envolvente das Ruas Santo António, Avenida Napoleão Luíz Ferreira Leão, Rua do Hospital e Rua Mártires da Liberdade;
- b) Unidade de Intervenção 2\_ Envolvente da Rua Eng. Duarte Pacheco e Rua Dr. José Henriques;
- c) Unidade de Intervenção 3\_ Envolvente da Praça Fernando Pessoa e das Ruas Prof. Egas Moniz, Av. 25 de Abril, Rua Dr. Flausino Correia; Américo Martins Pereira, e José Nunes Alves;
- d) Unidade de Intervenção 4\_ A envolvente da antiga Fábrica Alba;
- e) Unidade de Intervenção 5\_ Envolvente da Alameda 5 de Outubro e do Jardim da Praça Ferreira Tavares;
- f) Unidade de Intervenção 6\_ Envolvente da Rua Gonçalo Eriz e Bairro das Lameirinhas.

Para cada uma destas Unidades de Intervenção identificam-se alguns exemplares de elementos marcantes da imagem e da estrutura da Cidade e define-se, de uma forma genérica, uma breve descrição sobre:

- a) Área/Espaços Abrangidos;
- b) Estado Atual/Patologias da Construção;
- c) Estratégia de Intervenção.

## 9.1 | UNIDADE DE INTERVENÇÃO 1



|          |          |          |
|----------|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>5</b> |          |
| <b>6</b> |          | <b>7</b> |

Legenda

- 1 – Rua Santo António.
- 2 – Rua de Santo António.
- 3 – Rua de Santo António.
- 4 – Rua de Santo António.
- 5 – Avenida Napoleão Luiz Ferreira Leão.
- 6 – Rua Mártires da Liberdade
- 7 – Rua do Hospital.

1. Rua Santo António – É considerada uma das Ruas mais importantes e simbólicas da Cidade de Albergaria-a-Velha, quer pela sua localização, quer pelo seu valor histórico, quer pelo parque edificado que envolve; nela encontra-se a Casa e Capela de Santo António, edifício este classificado como MIP – Monumento de Interesse Público. A Rua apresenta um perfil reduzido - característica de arruamentos de Zonas Históricas – não tendo capacidade para suportar estacionamento.

O Parque edificado é denso e apresenta alguns edifícios com interesse arquitetónico e cultural, equipamentos e outras construções com intervenções pouco qualificadas onde a sua traça foi pervertida ou adulterada, embora grande parte esteja devoluto e revele sinais de degradação e mau estado de conservação. Os seus proprietários mantêm-se expectantes quanto ao seu destino.

Na imagem denota-se um dos principais problemas, a falta de estacionamento, devido ao reduzido perfil do arruamento. O estacionamento em lugares não permitidos causa o impedimento à circulação pedonal e acessibilidade aos edifícios, assim como, durante o período noturno obstrui a iluminação de piso existente.

2. Casa n.º 34 - Antiga Estalagem dos Padres – propriedade privada – Este edifício localiza-se na Rua de Santo António, é um edifício de linguagem arquitetónica simples que se desenvolve em três pisos. Apresenta composição simétrica com correspondência entre vãos nos dois últimos andares, o rés-do-chão é rasgado apenas por portas e portões de acesso. A fachada principal é revestida a azulejo de origem, o guarnecimento dos vãos aparece em lintéis simples e retos, a cantaria está aparente nos cunhais e friso; as caixilharias das janelas são de guilhotina em carpintarias monocromáticas.

Sobressai no terceiro piso na zona central da fachada uma porta com sacada protegida em guarda de ferro forjado trabalhado. Este edifício encontra-se degradado e em mau estado de conservação.

3. Casa n.º 29 - Edifício de habitação unifamiliar – propriedade privada. Localiza-se na Rua de Santo António, é um edifício interessante que se insere no grupo de tipologias de dois pisos com uma marcada horizontalidade. Apresenta embasamento, guarnição dos vãos, sacada e cornija em cantaria de granito. As caixilharias são em madeira de duas folhas batente. A sacada no primeiro piso alberga dois vãos e está protegida por guardas em ferro forjado trabalhado. Atualmente esta habitação apresenta sinais de insalubridade e mau estado de conservação. Existe projeto de entidade privada para ampliação e reabilitação da habitação unifamiliar.

4. Casa e Capela de Santo António – Imóvel Classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), situa-se na Rua de Santo António, é considerada uma das mais simbólicas e emblemáticas construções do Concelho de Albergaria-a-Velha, é uma construção de tipo provincial, possui uma ampla fachada principal virada sobre a rua e está dividida em três setores, ala residencial, portão nobre e Capela. Existe projeto de entidade privada para reabilitação e transformação do edificado numa instituição de crianças e idosos.

5. Avenida Napoleão Luiz Ferreira Leão – É uma das Avenidas principais mais importantes do centro da Cidade. Num dos extremos remata na Praça /Jardim Ferreira Tavares / Edifício dos Paços do Concelho. Nesta se concentram diversos estabelecimentos comerciais e de serviços de grande relevância. Apresenta um só sentido e faixas de estacionamento de ambos os lados, tornando-se excessivo e retirando o protagonismo ao uso pedonal. Avenida sem zonas de esplanada e de lazer.

6. Rua Mártires da Liberdade – corresponde ao primeiro troço antes da Rua de Santo António. Na imagem mostra o reduzido perfil do arruamento. O estacionamento em lugares não permitidos causa o impedimento à circulação pedonal e acessibilidade aos edifícios. Nesta Rua localiza-se a capela do Mártir São Sebastião. Verifica-se uma falta de dinamismo na Rua, ausência de espaços de lazer, associado à degradação do parque edificado envolvente e ao número significativo de edifício devolutos.

7. Rua do Hospital – É uma das Ruas mais importantes da Cidade e de história marcante, delimitada pelo Largo Primeiro de Dezembro e a Rua Dr. Alexandre Albuquerque. É nesta Rua que se localiza um dos Edifícios mais emblemáticos do Concelho, o Palacete da Boa Vista adaptado a Biblioteca Municipal. A conflitualidade entre veículo e peão é presente em todos os seus pontos, dado o volume de tráfego que apresenta. Verifica-se a ausência de espaços de lazer, iluminação deficiente e intervenções desqualificadas no parque edificado.



Fig. 2 Delimitação da ZEP - Zona Especial de Proteção



Fig.3 Delimitação da Zona de Intervenção n.º1

#### ÁREA/ESPAÇOS ABRANGIDOS:

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

#### ESTADO ATUAL/PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO:

A atividade comercial e de serviços nestes espaços foi decaindo aos longos dos anos, e portanto é imprescindível atuar nessa área. A importância do comércio e serviços nestas áreas urbanas torna-se uma forte atração para um grande fluxo pedonal às ruas em estudo, as quais se caracterizam por possuírem passeios estreitos e circulação automóvel intensa, agravada pelo estacionamento ilegal e desorganizado. Para além disso, o cidadão confronta-se nestes espaços, com a escassez de mobiliário urbano adequado, iluminação pública incipiente, falta de espaços de divertimento.

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

#### ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO:

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

Assim promove-se:

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

- Incentivar os privados a dinamizar e criar espaços de lazer como por exemplo, esplanadas que qualifiquem a imagem urbana de qualidade;
- Incentivo para a evolução comercial na área envolvente ao arruamento, de forma a criar um mercado urbano impulsionador do interesse para visitantes;
- Eventual aquisição de terreno livre, expectante, para a realização de estacionamento público, visto a zona de estacionamento ser retirada de duas importantes ruas.

## 9.2| UNIDADE DE INTERVENÇÃO 2



|          |          |          |
|----------|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> |

### Legenda

1,2,3 – Rua Eng. Duarte Pacheco

4,5,6 – Rua Dr. José Henriques



Fig.4

#### ÁREA/ESPAÇO ABRANGIDO

Foi incluído na zona de intervenção 2, a Rua Eng. Duarte Pacheco e a Rua Dr. José Henriques, que liga o Velho Quartel dos Bombeiros ao Posto da GNR.

#### ESTADO ATUAL/PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

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

Esta área integra alguns equipamentos de utilização pública tais como a Igreja Matriz, o Centro Paroquial, parque infantil, lavadouro e um dos Edifícios notáveis da Cidade (Casa da Quinta da Fonte).

Esta zona revela intensidade de tráfego não compatíveis com a estrutura viária existente evidenciando inúmeros pontos de conflitos entre os diversos modos de circulação.

Notam-se, problemas de infraestruturas, em passeios e estacionamento, dificultando a atratividade para o turismo e para o comércio. Notam-se, igualmente, deficiências na iluminação do local e *deficit* de mobiliário urbano.

Verifica-se, de uma forma geral, algum nível de descaracterização quer do espaço público, quer da estrutura edificada (incluindo Património e elementos Patrimoniais) que requer um intervenção de requalificação urbana visando a qualificação de aqueles espaços e a progressiva integração no tecido urbano dos elementos dissonantes construídos nos anos 70-80 que atualmente apresentam um efeito negativo sobre a imagem do lugar.

### ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

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

- Compatibilização entre diferentes modos de circulação prosseguindo objetivos de “acessibilidade universal” privilegiando os tipos de pavimentos adequados, e disciplinando as questões do estacionamento, favorecendo os modos de circulação ciclo/pedonal;
- Reestruturação dos principais sítios / lugares de encontro e de sociabilidade urbana (largos, praças, jardins), criando condições que promovam a animação e vivência urbana (atraindo e fixando pessoas e atividades);
- Remodelação e Requalificação das infraestruturas;
- Instalação / modernização de mobiliário que favoreça a afirmação de uma imagem urbana mais qualificada e a inclusão social;
- Criação de bolsas de estacionamento no interior dos quarteirões com ligações pedonais às Ruas integrantes da ARU;
- A qualificação ambiental da área, dispondo elementos de recolha dos lixos dentro do quadro geral da cidade, ao mesmo tempo que se promove a organização dos espaços verdes em função da estrutura arbórea existente;
- A valorização de elementos patrimoniais, e outros que constituem referências marcantes da memória e história da Cidade;
- A valorização da estrutura edificada promovendo obras de reconstrução, remodelação, recuperação e conservação.

### 9.3| UNIDADE DE INTERVENÇÃO 3



|          |          |
|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>6</b> |

Legenda

1,2,3,4,5,6 -Praça Fernando Pessoa



**FIG.5**

#### ÁREA/ESPAÇO ABRANGIDO

Foi incluído na zona de intervenção 3, a Praça Fernando Pessoa, a Rua Prof. Egas Moniz, a Av. 25 de Abril, a Rua Dr. Flausino Correia, a Rua Américo Martins Pereira, a Rua José Nunes Alves e a Rua do Vale.

#### ESTADO ATUAL/PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

Esta Unidade de intervenção insere-se no “coração” da Cidade, corresponde a uma centralidade urbana onde a função residencial “convive” com um nível de densidade significativa de atividades comerciais, de serviços e equipamentos públicos estruturantes, tais como o Centro Escolar, Piscinas Municipais, Centro de Saúde, equipamentos desportivos e a incubadora de empresas.

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

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

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

### ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

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

- Desenvolver / incrementar uma imagem urbana que traduza o contexto de modernidade próprio dos lugares centrais;
- Estabelecer a articulação / ligação com outras centralidades;
- Promover condições de atratividade que favoreçam a fixação de pessoas e atividades num ambiente de sociabilidade / vivência urbana qualificada;
- Compatibilização entre diferentes modos de circulação prosseguindo objetivos de “acessibilidade universal” privilegiando os tipos de pavimentos adequados, e disciplinando as questões do estacionamento, favorecendo os modos de circulação ciclo/pedonal;
- Reestruturação dos principais sítios / lugares de encontro e de sociabilidade urbana (largos, praças, jardins), criando condições que promovam a animação e vivência urbana (atraindo e fixando pessoas e atividades);
- Instalação / modernização de mobiliário que favoreça a afirmação de uma imagem urbana mais qualificada e a inclusão social;
- Remodelação e Requalificação das infraestruturas;
- A qualificação ambiental da área, dispondo elementos de recolha dos lixos dentro do quadro geral da cidade, ao mesmo tempo que se promove a organização dos espaços verdes em função da estrutura arbórea existente;
- A valorização de elementos patrimoniais, e outros que constituem referências marcantes da memória e história da Cidade;
- A valorização da estrutura edificada promovendo obras de reconstrução, remodelação, recuperação e conservação;
- Criar zonas de estacionamento na zona envolvente.

#### 9.4| UNIDADE DE INTERVENÇÃO 4



|          |
|----------|
| <b>1</b> |
| <b>2</b> |
| <b>3</b> |

Legenda

1,2,3 - Fabrica Alba e Bairro da Alba



**FIG. 6**

#### ÁREA/ESPAÇO ABRANGIDO

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

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

#### ESTADO ATUAL/PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

Em Abril de 2001, a ALBA foi adquirida pela Metalurgia e Fundição METAFALB, SA, empresa integrada no Grupo DURIT, com a preocupação de recuperar uma indústria com um largo passado de prestígio. Entretanto, a empresa em Albergaria-a-Velha foi desativada, pelo que o edifício está totalmente abandonado, em mau estado de conservação.

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

#### ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

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

Para além da reabilitação física da estrutura edificada a estratégia de intervenção incidirá também na reconversão funcional conferindo a este edifício a dignidade própria de outrora. Nesse sentido pretende-se reutilizar parte do Edifício enquanto Unidade Museológica Temática. A intervenção incidirá ainda na valorização do espaço exterior envolvente à Fabrica, na remodelação e requalificação das infraestruturas, na reabilitação do Bairro da Alba, na criação de zonas de lazer, zonas verdes e estacionamentos públicos.

## 9.5| UNIDADE DE INTERVENÇÃO 5



|          |          |
|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>4</b> |

### Legenda

1,2 – Alameda 5 de Outubro

3,4 – Praça Ferreira Tavares



Fig. 7

#### ÁREA/ESPAÇO ABRANGIDO

Foi incluído na zona de intervenção 5, a envolvente da Alameda 5 de Outubro e do Jardim da Praça Ferreira Tavares.

#### ESTADO ATUAL/PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

Trata-se de dois dos espaços públicos mais importantes do Município. Localizam-se no Centro Cívico e no coração da Cidade e relacionam-se diretamente e funcionalmente com os equipamentos públicos estruturantes,

(Câmara Municipal, Cine Teatro Alba, Tribunal)

A sua importância funcional motivou e motiva a presença de inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços na envolvente. Trata-se de espaços bem conservados tendo recentemente sido intervencionada a Alameda 5 de Outubro em processo de regeneração que envolve demolições de edificações e requalificação urbana.

#### ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A estratégia de intervenção sobre estes espaços (que se assumem como os principais espaços públicos/urbanos da cidade) procura valorizar e requalificar o espaço público, o mobiliário urbano e criar condições de animação que se revelem atrativas e motivem a frequência e fruição por parte da população.

Do processo de requalificação destes espaços espera-se dinâmicas de modernização de estabelecimentos comerciais e de serviços na sua envolvente que terão efeitos positivos nas dinâmicas urbanas do centro da cidade.

## 9.6| UNIDADE DE INTERVENÇÃO 6





|          |          |
|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>6</b> |

|           |           |
|-----------|-----------|
| <b>7</b>  | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>10</b> |
| <b>11</b> | <b>12</b> |

Legenda:

1,2,3,4,5,6 - Rua Gonçalo Eriz.

7,8,9,10,11,12 – Bairro das Lameirinhas.



Fig. 8

#### ÁREA/ESPAÇO ABRANGIDO

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

#### ESTADO ATUAL/PATOLOGIAS DA CONSTRUÇÃO

A Rua Gonçalo Eriz constitui um dos principais eixos urbanos, que estabelece a ligação entre a Igreja Matriz e o Cemitério e o núcleo antigo de Assilhó, lugar de marcante ancestralidade histórica de Albergaria-a-Velha. Atualmente apresenta disfuncionalidades urbanísticas (excesso de tráfego para o perfil que evidencia, ausência de passeios, descaracterização do edificado, défice de iluminação e ausência de mobiliário urbano). Trata-se de um eixo viário importante uma vez que é uma passagem (quase obrigatória) dos transportes públicos, circunstância esta que associada as características do reduzido perfil causa inúmeros conflitos.

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

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

### ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

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

- Desenvolver / incrementar uma imagem urbana que traduza o contexto de modernidade próprio dos lugares centrais;
- Estabelecer a articulação / ligação com outras centralidades;
- Resolver questões de sustentabilidade energética e ambiental;
- Modernização, remodelação e requalificação da redes de infraestruturas;
- Criar zonas de estacionamento na zona envolvente;
- Promover condições de atratividade que favoreçam a fixação de pessoas e atividades num ambiente de sociabilidade / vivência urbana qualificada;
- Compatibilização entre diferentes modos de circulação prosseguindo objetivos de “acessibilidade universal” privilegiando os tipos de pavimentos adequados, e disciplinando as questões do estacionamento, favorecendo os modos de circulação ciclo/pedonal;
- Instalação / modernização de mobiliário que favoreça a afirmação de uma imagem urbana mais qualificada e a inclusão social;
- A qualificação ambiental da área, dispondo elementos de recolha dos lixos dentro do quadro geral da cidade, ao mesmo tempo que se promove a organização dos espaços verdes em função da estrutura arbórea existente;
- A valorização da estrutura edificada promovendo obras de reconstrução, remodelação, recuperação e conservação;
- Reabilitação do “Bairro das Lameirinhas” por forma a atenuar os problemas sociais e tornar a vivência do bairro (edifício e espaços exteriores) mais incluída e mais integrada na vivência quotidiana da cidade.

## 10| PROJETOS PÚBLICOS ESTRUTURANTES

Independentemente da estratégia que vier a ser definida no âmbito da Operação de Requalificação Urbana [ORU] a ser desenvolvida no seguimento deste processo de delimitação de ARU e independentemente de virem outros a merecer identificados, 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 Cidade. 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 da Cidade.

### Quadro resumo de projetos públicos estruturantes

| <b>Unidade de Intervenção 1 - Envolvente da Rua Santo António, da Avenida Napoleão Luís Ferreira, da Rua do Hospital e da Rua Mártires da Liberdade</b>  |                 |                       |  |
|--|-----------------|-----------------------|--|
| <b>Projetos</b>  | <b>Promotor</b> | <b>Situação Atual</b> | <b>Prioridade de Execução</b>  |
| 1_ Projeto de Requalificação da Rua Santo António  | Município       | <b>Sem</b> Projeto    | Trata-se de intervenções prioritárias no processo de requalificação da Cidade. A elaboração dos projetos foi iniciada e espera-se que as obras sejam executadas nos próximos 3 a 5 anos. |
| 2_ Projeto de Requalificação da Avenida Napoleão Luís Ferreira   | Município       | <b>Sem</b> Projeto    |  |
| 3_ Projeto de Requalificação da Rua do Hospital  | Município       | <b>Sem</b> Projeto    |  |
| 4_ Projeto de Requalificação da Rua Mártires da Liberdade  | Município       | <b>Sem</b> Projeto    |  |
| <b>Síntese Programática</b><br>A intervenção urbanística sobre estes arruamentos incidirá no perfil e tipo de pavimento privilegiando a circulação pedonal, na remodelação e requalificação das infraestruturas, na instalação de mobiliário urbano, na criação de espaços públicos atrativos, na iluminação, na organização dos sentidos de trânsito e na disciplina do estacionamento.<br><br>O objetivo central é tornar o espaço público o elemento qualificador e indutor de práticas de recuperação e de reabilitação do tecido edificado. |                 |                       |  |

**Unidade de Intervenção 2 - Envolvente das Ruas Eng.º Duarte Pacheco e Dr. José Henriques**

| <b>Projetos</b>  | <b>Promotor</b> | <b>Situação Atual</b> | <b>Prioridade de Execução</b>  |
|--|-----------------|-----------------------|--|
| 1_ Projeto de Requalificação da Rua Eng.º Duarte Pacheco | Município       | <b>Sem</b> Projeto    | Trata-se de intervenções prioritárias no processo de requalificação da Cidade. A elaboração dos projetos foi iniciada e espera-se que as obras sejam executadas nos próximos 3 a 5 anos. |
| 2_ Projeto de Requalificação da Rua Dr. José Henriques   | Município       | <b>Sem</b> Projeto    |  |

**Síntese Programática**

A intervenção urbanística sobre estes arruamentos incidirá no perfil e tipo de pavimento, privilegiando a circulação pedonal, na remodelação e requalificação das infraestruturas, na instalação de mobiliário urbano, na iluminação, na organização dos sentidos de trânsito e na disciplina do estacionamento.

O objetivo central é tornar o espaço público o elemento qualificador e indutor de práticas de recuperação e de reabilitação do tecido edificado. Pretende-se, ainda, privilegiar a criação/qualificação de espaços públicos atrativos como os largos da Casa da Quinta da Fonte, do Centro Paroquial, da Igreja Matriz e do largo junto à GNR.

**Unidade de Intervenção 3 - Envolvente das Ruas Egas Moniz, 25 de Abril e Praça Fernando Pessoa**

| <b>Projetos</b>  | <b>Promotor</b> | <b>Situação Atual</b> | <b>Prioridade de Execução</b> |
|--|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1_ Projeto de Requalificação da Rua Egas Moniz   | Município       | Projeto               | Em Execução                   |
| 2_ Projeto de Requalificação da Av. 25 de Abril  | Município       | Projeto               | Em Execução                   |
| 3_ Projeto Rua Dr. Flausino Correia  | Município       | Sem Projeto           | Curto Prazo                   |
| 4_ Projeto Rua Américo Martins Pereira   | Município       | Sem Projeto           | Curto Prazo                   |
| 5_ Projeto Rua José Nunes Alves  | Município       | Sem Projeto           | Curto Prazo                   |
| A intervenção urbanística sobre estes arruamentos incidirá no perfil e tipo de pavimento, privilegiando a circulação pedonal, na remodelação e requalificação das infraestruturas, na instalação de mobiliário urbano, na iluminação, na organização dos sentidos de trânsito e na disciplina do estacionamento. O objetivo central é tornar o espaço público o elemento qualificador e indutor de práticas de recuperação e de reabilitação do tecido edificado. Pretende-se, ainda, privilegiar a criação/qualificação de espaços públicos atrativos como a Praça Fernando Pessoa. |                 |                       |                               |
| 6_ Projeto de Requalificação da Praça Fernando Pessoa  |                 | Projeto               | Em Conclusão                  |
| 7_ Projeto de Reabilitação e Requalificação do Mercado Municipal e envolvente  | Município       | Projeto               | Em Conclusão                  |

Intervenção sobre os pavimentos e sobre as condições de circulação e estacionamento envolvente. Privilegiar materiais que favoreçam a circulação pedonal e a mobilidade universal.

**Unidade de Intervenção 4 - Envolvente do antigo edifício da Fábrica ALBA****e Requalificação do Bairro da Alba**

| <b>Projetos</b>   | <b>Promotor</b> | <b>Situação Atual</b> | <b>Prioridade de Execução</b> |
|---|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| Projeto de Requalificação e Reconversão do edifício da antiga Fábrica ALBA e envolvente   | Município       | <b>Sem</b> Projeto    | Medio Prazo                   |
| <p>A intervenção urbanística incidirá sobre a reabilitação e reconversão de um elemento arquitetónico de valor histórico/cultural, marcante da imagem da cidade.</p> <p>A intervenção privilegiará a instalação de uma unidade museológica, capaz de manter e preservar a importância da memória dos valores tradicionais locais e constituir um fator de animação e atração urbana. Será também valorizado o espaço exterior envolvente, potenciando a criação de zonas de lazer, zonas verdes e estacionamentos públicos.</p> <p>Será também reabilitado o Bairro da Alba. A intervenção urbanística incidirá sobre a requalificação dos espaços envolventes à estrutura edificada.</p> |                 |                       |                               |

**Unidade de Intervenção 5 - Envolvente da Alameda 5 de Outubro e do Jardim da Praça Ferreira Tavares**

| <b>Projetos</b>   | <b>Promotor</b> | <b>Situação Atual</b> | <b>Prioridade de Execução</b> |
|---|-----------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1_ Projeto de Requalificação da Alameda 5 de Outubro  | Município       | <b>Em execução</b>    |                               |
| 2_ Projeto do Jardim da Praça Ferreira Tavares  | Município       | <b>Em</b> Projeto     | Curto Prazo                   |
| <p>A intervenção urbanística incidirá sobre os pavimentos e as condições de estacionamento e de circulação envolvente, a remodelação e requalificação das infraestruturas. As preocupações com a acessibilidade universal e a instalação de equipamentos e infraestruturas de animação (bar, esplanada, zonas de estar) bem como de mobiliário urbano e arborização devem estar sempre presentes. Deve, ainda, equacionar-se a possibilidade de estas zonas virem a ser "wifi free" e serem reconhecidas pelo incentivo e uso de novas tecnologias.</p> |                 |                       |                               |

**Unidade de Intervenção 6\_ Envolvente da Rua Gonçalo Eriz e Bairro das Lameirinhas**

| <b>Projetos</b>  | <b>Promotor</b>          | <b>Situação Atual</b> | <b>Prioridade de Execução</b> |
|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1_ Projeto de Requalificação da Rua Gonçalo Eriz   | Município                | Projeto               | Em Conclusão                  |
| <p>A intervenção urbanística incidirá sobre os pavimentos e as condições de estacionamento e de circulação envolvente, a remodelação e requalificação das infraestruturas. As preocupações com a acessibilidade universal e a instalação de equipamentos e infraestruturas de animação</p>                       |                          |                       |                               |
| 2_ Projeto de Requalificação Urbana do Bairro das Lameirinhas  | Município /Proprietários | <b>Sem</b> Projeto    | Curto Prazo                   |
| <p>A intervenção urbanística incidirá sobre a reabilitação da estrutura edificada, espaços da envolvente imediata e condições sociais, invertendo a imagem negativa que atualmente o bairro produz sobre a cidade. Este projeto deverá envolver uma parceria entre o Município e os restantes proprietários.</p> |                          |                       |                               |

## **11| DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

---

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação definida no centro da cidade, 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).*

## **12| 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 de Albergaria-a-Velha 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 do Centro da Cidade de Albergaria-a-Velha 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 do Centro da Cidade de Albergaria-a-Velha, 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 de Albergaria-a-Velha, 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 Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, 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 Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, 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 Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha (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 Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF).

**[C]** Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU da Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º 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 Área Central da Cidade de Albergaria-a-Velha, 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.

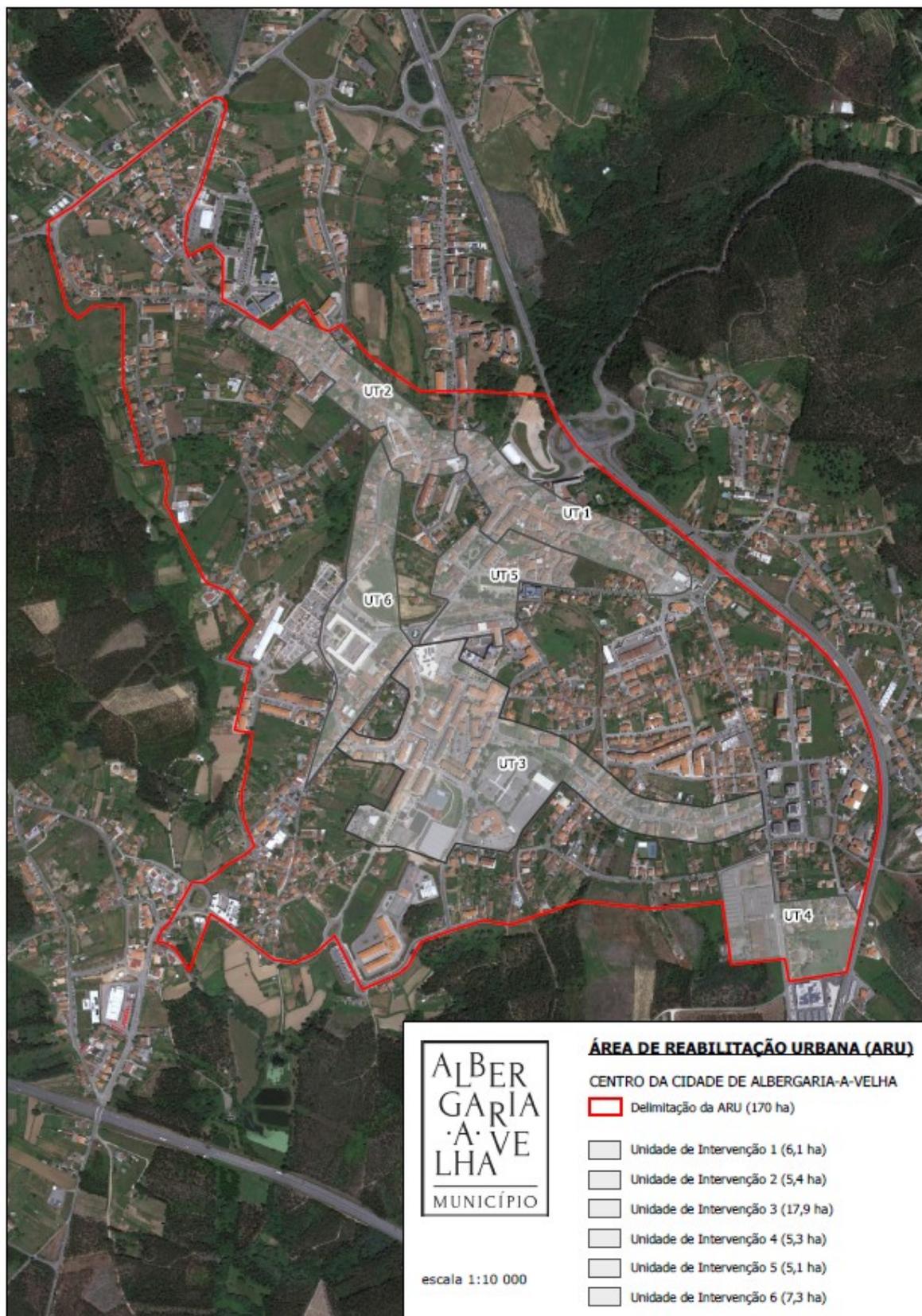
**ANEXOS**

---

**DELIMITAÇÃO DA ARU - ORTOFOTOMAPA**



## DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO NA ARU- ORTOFOTOMAPA



**DELIMITAÇÃO DA ARU E AS UNIDADES DE INTERVENÇÃO- PLANTA**

