

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBERGARIA-A-VELHA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA [ARU]
DE SÃO JOÃO DE LOURE

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

janeiro 2025



ÍNDICE

1 ÂMBITO.....	4
2 CONTEXTO.....	5
3 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	6
4 ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E HISTÓRICO.....	10
5 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SÃO JOÃO DE LOURE.....	14
6 ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIÁRIO URBANO.....	33
7 PATRIMÓNIO HISTÓRICO, ARQUITETÓNICO E CULTURAL.....	37
8 FUNDAMENTAÇÃO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	44
9 BASES PARA A DEFINIÇÃO DE UMA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	47
10 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	49
11 PROJETOS PRIORITÁRIOS DE INICIATIVA PÚBLICA.....	52
12 DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	53
13 BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS.....	54
ANEXOS.....	57

A presente Memória Descritiva e Justificativa sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de São João de Loure. 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.
-

Nas últimas décadas temos vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, nomeadamente nos núcleos urbanos antigos à degradação e desqualificação progressiva dos edifícios e, simultaneamente, dos espaços públicos. 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.

Certamente associado a esta degradação física das estruturas edificadas tem-se 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 vivenciais.

A reabilitação urbana, é hoje em matéria de políticas de requalificação urbana, uma opção inquestionável e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e sócio-económica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas em particular.

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) 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 Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

4. As Operações de Reabilitação Urbana (ORU) são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém (artigo 16.º):

a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e

b) A estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

5. A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma ARU, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, enquadrada numa estratégia de reabilitação urbana.

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

Decreto-Lei n.º 95/2019 - Diário da República n.º 136/2019, Série I de 2019-07-18

Estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas e revoga o Decreto-Lei n.º 53/2014.

Regulamentado pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08;

Despacho Normativo n.º 21/2019 - Diário da República n.º 178/2019, Série II de 2019-09-17;

Portaria n.º 304/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 302/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 301/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12;

Portaria n.º 303/2019 - Diário da República n.º 175/2019, Série I de 2019-09-12.

Decreto-Lei n.º 307/2009 - Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23

Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Alterado pelos seguintes diplomas:

Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08

Lei n.º 56/2023 - Diário da República n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06

Decreto-Lei n.º 66/2019 - Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21

Decreto-Lei n.º 88/2017 - Diário da República n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27

Decreto-Lei n.º 136/2014 - Diário da República n.º 173/2014, Série I de 2014-09-09

Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14

Decreto-Lei n.º 266-B/2012 - Diário da República n.º 252/2012, 2º Suplemento, Série I de 2012-12-31

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.º 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

A freguesia de **São João de Loure e Frossos**, localiza-se na bacia hidrográfica do Rio Vouga, pertence ao grupo das freguesias ribeirinhas do Vouga, com uma área de aproximadamente 10,90 Km², foi extinta (agregada em 2013) no âmbito de uma reforma administrativa nacional, tendo sido agregada à freguesia de Frossos, para formar uma nova freguesia denominada São João de Loure e Frossos da qual é Sede, com 2753 habitantes (2021) e 18,18 km².

Segundo algumas das referências históricas, este território foi habitado desde épocas muito remotas, conforme se comprova pela existência de vestígios de um castro no lugar de Loure, e topónimo “Castelo da Póvoa”. Posteriormente, desde a época medieval, surgem estas terras bem documentadas. As primeiras referências a estes topónimos datam dos séculos XI e XII. O lugar de “*louri*” é referido no ano de 1047, o de “*pignero*” em 1077 e o de “*Sancto lobanne*” em 1121, para além da lápide cravada na parede da atual Igreja Paroquial de São João Batista, que assinala a sua edificação em 1186.

A quase totalidade do território que compõe a atual freguesia, excetuando a Vila de Pinheiro, pertenceu até 1834 ao Concelho de Aveiro, altura em que transitou para o de Albergaria-a-Velha então criado. A Vila de Pinheiro por sua vez, foi sede de um Concelho datado de 15 de agosto de 1514, tendo por donatário os Condes de Vila Verde e mais tarde os Marqueses de Angeja. Era sede de um pequeno Concelho extinto em 1834, altura em que também foi integrado no de Albergaria-a-velha, possuindo Câmara e seus oficiais, Juiz Ordinário, Pelourinho, etc.

A travessia do Rio Vouga entre as freguesias de São João de Loure e de Eixo, fazia-se, através de duas barcas de passagem. Uma delas que remontaria ao final do século XVIII e situava-se a norte do porto fluvial de São João de Loure, próximo da igreja Paroquial; A outra, situada a Sul do referido porto fluvial da freguesia, a Barca da Boquia, localizava-se na Vila de Pinheiro.

A localização estratégica da freguesia de São João de Loure e a navegabilidade pelo Rio Vouga influenciou o desenvolvimento comercial da freguesia até ao século XIX, onde o comércio de caulinos e de cerâmicas chegou a ter algum destaque na região.

As ligações da freguesia de São João de Loure à sede do Concelho, Albergaria-a-Velha, faziam-se, até à década de 70 do século XIX, por caminhos um pouco rudimentares. Por esse motivo, a Câmara Municipal de

Albergaria-a-Velha, então presidida por José Luiz Ferreira Tavares, solicita à coroa em 1867 a construção de uma estrada que ligasse Albergaria-a-Velha a São João de Loure.

Essa intenção apenas foi parcialmente concretizada a partir de 1870, altura em que foi aprovada a construção do primeiro lanço entre Albergaria-a-Velha e o lugar de Frias. Durante a mesma década foram construídos os dois restantes lanços que completariam a totalidade da estrada.

Após a conclusão da estrada, deparavam-se as populações e os viajantes da zona ribeirinha, com a dificuldade da travessia do Rio, que ainda e como foi referido anteriormente era feita em barca de passagem, mas que para mercadorias de maior dimensão obrigava a deslocação a Angeja, onde se podia fazer a travessia do Vouga na velha ponte de madeira, ou à Ponte da Rata em Eirol.

A necessidade da travessia do Rio, fez com que, pelo menos, desde o início de 1889 a decisão da construção da ponte sobre o Rio Vouga em São João de Loure já estivesse tomada.

A construção das Pontes decorreu entre 1892 a 1895, e a inauguração foi em 1896. A Ponte de São João de Loure divide-se em quatro partes: partindo do Sul: “Ponte das Arrôtas”, seguia-se-lhe uma avenida com 166 metros de comprimento, ladeada de eucaliptos e australianas, construída sobre um aterro. Um segundo Pontão “Ponte da Vagueira”, seguia-se-lhes outra alameda construída num aterro de 221 metros de comprimento à qual se seguia um terceiro pontão metálico “Ponte do Vouga”. Contiguamente a esta ponte, existia um quarto pontão metálico de apenas um tramo, de estrutura diferente ao anterior. Esta parte da Ponte foi edificada sobre o Poço de Ferro (braço profundo do rio).

A estrutura das Pontes era metálica, exigindo uma atenção e manutenção periódica, pois só assim se poderia desempenhar eficientemente as funções para a qual foram destinadas. Depois da inauguração em 1896 e ao longo de mais de um século, as pontes sofreram diversas intervenções de manutenção, testes, obras de beneficiação etc.

Posteriormente foram publicamente anunciadas as construções de novas Pontes sobre o Rio Vouga em São João de Loure. O Governo, a E.P Estradas de Portugal, E.P.E., com concordância das Câmaras Municipais de Albergaria -a-Velha e Aveiro, presididas, bem como das juntas de freguesias de São João de Loure e de Eixo, acordam na demolição secular e histórica ponte sobre o Rio Vouga em São João de Loure.

A Ponte de Ferro, da qual resta apenas um memorial com partes desta na margem do Rio Vouga, foi demolida devido ao avançado estado de degradação que com o passar dos anos a estrutura metálica foi sofrendo, o seu perfil estreito de 4,5 metros que já não conseguia suportar com segurança o tráfego automóvel nos dois sentidos. Era necessário encontrar uma solução para essa situação.

Foi assim nesse contexto que passou a ser construída uma nova Ponte do Vouga, realizada em betão armado e pré-esforçado, mantendo o perfil longitudinal da estrada, sendo alterado o perfil transversal que passou a ter 2 x 3,00 metros (faixa de rodagem) + 0,50 metros (berma) + 1,50 metros (passeio).

São João de Loure, tem um tipo de povoamento diversificado, dependendo dos diversos lugares, pode-se verificar por um lado, a aglomeração dispersa (apresenta formas de ocupação relativamente contidas e densas), por outro, segue o modelo de povoamento linear com a ocupação gradual das vias principais.

A freguesia, ainda mantém essencialmente a atividade agrícola e pecuária, no entanto existem também indústrias de confeções, panificação, serralharia, comércio e serviços em geral.

A principal atividade artesanal de São João de Loure é a cestaria em vime e na gastronomia destacam-se as papas de abóbora e os carolos de milho.

Quanto ao Património Natural, convém referir as Margens do Rio Vouga. Este espaço Natural de elevado valor paisagístico e ambiental, imprime uma beleza especial e aprazível a toda a paisagem nesta zona do Concelho de Albergaria-a-Velha, conferindo-lhe um grande potencial para o turismo.

Testemunho disso é o “Parque dos Plátanos”, um dos “Encantos e Recantos do Rio Vouga” que se localiza junto da Rua da Barca, em São João de Loure. É um belíssimo espaço de lazer onde para além do constante Rio Vouga, evidenciam-se dois Plátanos Centenários de grande porte, fazendo deste espaço especial um lugar único de estadia e contemplação.

Ainda em tema de Património, verifica-se que existem alguns edifícios com interesse em São João de Loure, quer pelos seus elementos arquitetónicos notáveis, quer pela traça erudita ou popular, quer pela sua inserção no contexto urbano. Estes constituem “objetos” arquitetónicos, tipológicos, históricos, culturais, paisagísticos ou simbólicos de interesse, independentemente do seu estado de conservação.

Destacam-se a Igreja Matriz, dedicada a São João Batista, reconstruída por volta de 1688; A Capela de São Silvestre construída na Rua da Pedreira em data anterior a 1853; A Ermida de Santa Cristina; O Cruzeiro datado do século XVII; a Ponte de Ferro; A Casa do Azulejo em Loure; O Leão Gótico; O Pelourinho de Pinheiro; A Casa Brasonada.

São João de Loure está dotado também de um conjunto de equipamentos, associações e coletividades, comércio e prestação de serviços imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Estas estruturas desempenham um papel crucial quer na estruturação do tecido urbano quer na qualificação do espaço público.

Destacam-se nos equipamentos de Ensino, Social e Administrativo, a Escola Básica Integrada com 1º, 2º e 3º Ciclos, os Jardins de Infância da Rede Pública e a Junta de Freguesia.

Na área do desporto a cobertura destes equipamentos na freguesia é significativa quer na quantidade quer na qualidade salientando-se o Pavilhão Polidesportivo; o Parque Desportivo na Quinta do Agro e a Piscina Pública. No entanto existem outros espaços informais para a prática desportiva.

Em termos de Saúde, salientam-se na freguesia a Clínica Dentária privada de São João de Loure e uma Farmácia.

No que diz respeito às Coletividades e Associações, encontramos: A Banda Velha União Sanjoanense, a Banda recreativa e Cultural União Pinheirense, a Associação os Amigos das Escolas, Cultura e Recreio de Loure, o Clube Recreativo e Cultural Sanjoanense (CRECUS) e a Associação Cultural e Desportiva “A Espiga”.

Quanto às Festas e Romarias, festejam-se na freguesia de São João de Loure, o São João nas Margens do Rio Vouga, no dia 24 de Junho, a Senhora do Livramento, no Monte de São Silvestre, no segundo Domingo de Agosto, O São Miguel, no Lugar de Pinheiro a 29 de setembro, a Santa Ana e São Joaquim no Lugar de Salgueiral e Azenhas no dia 26 de Julho e São Bartolomeu e Santa Luzia em Loure, no dia 24 de agosto.

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se de seguida uma breve caracterização da área delimitada como ARU – de São João de Loure .

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, das ruas e espaços públicos, do parque edificado, das infraestruturas e dos equipamentos que constituem as principais componentes da área que se encontra delimitada.

A área delimitada como **ARU de São João de Loure (63,1 ha / 631.301 m²)** integra as seguintes Ruas: Rua do Loureiro ou EN-230-2, Rua Joaquim Nunes Ribeiro, tramo inicial da Viela do Agro, tramo inicial da Rua da Cancela, Rua do Gomar, Rua de Santa Cristina, Rua Maestro António Pereira Oliveira ou EN-230-2, Rua do Cabo, Rua dos Correios, Rua Dr. Vale Guimarães, Rua do Viso, Rua do Ribeiro, Rua do Outão, Rua da Pedreira, Rua Cabeço São Silvestre, Rua da Trapa, Rua da Barca, Rua do Carvalhal ou EN-230-2, Rua da Escola, Rua do Barbeito, tramo inicial da Rua do Castelo, parte da Avenida da Ponte e o tramo inicial da Estrada do Lalhe.

A área em causa apresenta boas acessibilidades, quer a Norte quer a Sul. Verifica-se de uma forma geral uma ocupação linear densa em relação as vias principais e relativamente mais dispersa em relação as vias secundárias.

A Avenida da Ponte: É considerada um dos eixos mais importantes e fundamentais na Freguesia de São João de Loure e Frossos, tendo em conta que permite a ligação a Aveiro, a Águeda e ao apeadeiro de São João de Loure, em Horta, do Ramal de Aveiro da Linha do Vouga. Esta Avenida entronca na rotunda a Sul da freguesia onde se localizam e existem a maior concentração de equipamentos, comércio e serviços, tais como: Jardim de Infância de São João de Loure, café, cabeleireiro, farmácia, padaria / pastelaria e talho.

Estes equipamentos, comércio e serviços encontram-se atualmente em bom estado de conservação, podendo vir a potenciar a regeneração e a requalificação urbana da restante área. Nesta rotunda encontramos também um edifício de habitação com interesse arquitetónico, contíguo à antiga Clínica do Dr. Sizenando.

Esta área está dotada na sua totalidade pelas seguintes infraestruturas: rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, rede de eletricidade e de telefones e a rede de águas pluviais (valetas).

Em termos de mobiliário urbano, verifica-se que a zona junto à rotunda encontra-se razoavelmente sinalizada no que se refere aos sinais de trânsito e informativos, no entanto na globalidade da área delimitada como ARU, o mobiliário urbano é escasso e diversificado.

A Rua do Carvalho ou EN-230-2: Constitui o eixo viário mais importante e estruturante que liga toda a zona Sul do Concelho, esta Rua faz parte da Rede desclassificada sob jurisdição da, Infraestruturas de Portugal S.A. (I.P.), e enquadra-se em termos de hierarquização viária na Rede Estruturante Supra Municipal. Para Norte permite a ligação a Frossos e Angeja; para Sudeste permite a ligação a Aveiro e a Águeda e consequentemente faculta a possibilidade de contornar toda a zona Sul do Concelho até ligar à EN-16-2 (Freguesia de Alquerubim).

Na Rua do Carvalho ou EN-230-2, verifica-se a predominância residencial, no entanto, ao longo da Rua aparece pontualmente algum comércio e serviços. Isto acontece mais concentrado junto à entrada na Rua da Trapa, onde se localiza uma agência funerária, um escritório de advogados e uma clínica dentária.

Esta Rua caracteriza-se por ter um perfil transversal reduzido (quase na sua totalidade), em relação ao fluxo de tráfego que atualmente suporta. Funciona nos dois sentidos, mas as várias funções de rua misturam-se no mesmo espaço o que gera situações de conflito entre trânsito de veículos e peões. O estacionamento acontece de forma anárquica ocupando a faixa de rodagem, com consequente congestionamento do tráfego. Esta situação deve-se ao facto de não existirem áreas definidas para estacionamento.

Os passeios são praticamente inexistentes. Apenas existem nas zonas que entroncam com a rotunda supracitada e pontualmente onde foram construídas novas edificações.

O parque edificado apresenta-se de forma muito variável e diversificado quer em termos de linguagem arquitetónica quer em termos de volumetria. Os edifícios com algum interesse arquitetónico, histórico e cultural aparecem pontualmente e normalmente estão implantados à face da rua. A maior parte destas edificações “antigas” revelam sinais de degradação e mau estado de conservação. Pode verificar-se também que alguns destes edifícios já foram alvo de intervenções de reabilitação, no entanto em alguns deles a sua traça foi pervertida ou adulterada.

Constata-se também que existe um considerável número de construções mais recentes, mas a maior parte delas são pouco qualificadas ao nível arquitetónico, estas normalmente estão recuadas em relação à rua e em alguns casos estão sobrecarregadas de efeitos decorativos. Encontramos também alguns terrenos livres e expectantes.

Em termos gerais, esta falta de organização, de estruturação urbana e da degradação do parque edificado induz a uma imagem negativa e pouco atrativa desta rua.

A Rua do Barbeito: É uma rua secundária de perfil estreito e funciona num só sentido. Faz a ligação entre a Avenida da Ponte com a Rua do Carvalho ou EN 230-2. Não tem passeios, apenas valetas para o escoamento das águas pluviais. O parque edificado é muito variado, existem construções de um piso, de um piso mais aproveitamento de sótão e de dois pisos. As edificações mais antigas implantam-se à face da rua e estão em mau estado de conservação. As mais recentes implantam-se afastadas da rua e algumas já foram alvo de intervenções de remodelação.

A Rua da Barca: É uma Rua com perfil transversal variável, tem dois acessos um mais a Norte, no cruzamento da Rua do Carvalho ou EN-230-2 com a Rua Maestro António Pereira Oliveira e outro mais a Sul que entronca no meio da Rua do Carvalho.

O acesso mais a Norte comporta um perfil alargado, alvo de um projeto de requalificação urbana, onde houve um ampliação do arruamento. Este perfil prolonga-se para além da Igreja Matriz São João Batista. A circulação automóvel aqui é feita nos dois sentidos, tem passeios de ambos os lados, embora só do lado Nascente é que existam caldeiras com árvores, tem iluminação com candeeiros para além dos postes de eletricidade e ainda uma extensa faixa de estacionamento.

No lado Nascente à Rua da Barca surge um emblemático Espaço de Lazer, o “Parque dos Plátanos”, onde se evidenciam dois Plátanos Centenários. É um belíssimo “Encanto e Recanto do Rio Vouga” que para além de espaço de lazer e parque de merendas é um lugar único de elevado valor natural, ambiental e paisagístico, de grande riqueza ecológica, englobando a flora e a fauna, onde o Rio Vouga é o cenário constante em toda a sua extensão. Este Parque foi alvo de um projeto de Requalificação Paisagística e Ambiental, que surgiu no âmbito da Proteção e Valorização do Património Natural da Ria de Aveiro, onde foi lançado um concurso público no âmbito da intervenção Polis.

O acesso mais a Sul à Rua da Barca desde o entroncamento a meio da Rua do Carvalhal, apresenta um perfil muito estreito, sem passeios e apenas com valetas de ambos os lados para o escoamento das águas pluviais. Este tramo de rua encontra-se bastante comprometido porque existem habitações de ambos os lados, todas elas implantadas à face da rua e sem possibilidade de alargamento. Algumas destas construções encontram-se bastante degradadas.

O parque edificado é muito variado quer em termos de linguagem arquitetónica quer em termos de volumetria, existem maioritariamente construções de um só piso, no entanto pontualmente aparecem algumas de dois pisos.

A Rua Maestro António Pereira Gomes constitui um dos principais eixos rodoviários da freguesia de São João de Loure dado o seu carácter de eixo de ligação entre freguesias, comporta atualmente um grande fluxo de tráfego diário. A intensidade de tráfego que este arruamento revela não é compatível 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. O Parque edificado é denso e apresenta alguns edifícios com algum interesse arquitetónico e cultural, mas também construções com intervenções pouco qualificadas onde a sua traça foi pervertida ou adulterada, outros edifícios revelam sinais de degradação e mau estado de conservação.



1	2
3	4
5	6

Legenda:

- 1.- Avenida da Ponte – sentido Poente/Nascente.
- 2.- Avenida da Ponte – sentido Poente/Nascente.
- 3.- Rotunda junto a Avenida da Ponte.
- 4.- Avenida da Ponte – sentido Nascente / Poente.
- 5.- Rotunda junto a Avenida da Ponte.
- 6.- Rotunda junto a Avenida da Ponte – Concentração de comércio e serviços.



7	8
9	10
11	
12	13

Legenda:

- 7.- Início da Rua do Carvalho / EN 230-2 – sentido / Sul - Norte.
- 8.- Rua do Carvalho / EN 230-2 – Edificado e passeio.
- 9.- Rua do Carvalho / EN 230-2 – Edifício com interesse arquitetónico degradado.
- 10.- Rua do Carvalho / EN 230-2 – Edifício com interesse arquitetónico degradado.
- 11.- Comércio e serviços na Rua do Carvalho / EN 230-2.
- 12.- Rua da Barca – Igreja Matriz São João Batista.
- 13.- Rua da Barca - Edificado degradado.



14
15
16
17

Legenda:

- 14.- Rua do Barbeito – Vista desde a Avenida da Ponte.
- 15.- Rua do Barbeito – Parque edificado degradado.
- 16.- Rua do Barbeito – Acesso desde a Rua do Carvalhal ou EN 230-2.
- 17.- Rua do Barbeito – Vista geral.



18
19
20
21
22

Legenda:

18.- Rua da Barca – Vista geral dos passeios arborizados e da faixa de estacionamento.

19.- Rua da Barca – Vista geral.

20.- Rua da Barca – Vista geral – Parque edificado.

21.- Rua da Barca – Entrada ao Parque dos Plátanos.

22.- Rua da Barca – Vista geral – afunilamento da Rua.



23
24
25
26

Legenda:

23.- Rua da Barca – Vista geral – Ausência de Passeios.

24.- Rua da Barca – Vista geral – Parque Edificado.

25.- Rua da Barca – Vista geral – Parque Edificado.

26.- Rua da Barca – Vista geral – Parque Edificado.



27	28
29	30
31	32

Legenda:

- 27.- Rua do Loureiro – Vista geral.
- 28.- Rua do Loureiro – Parque edificado degradado.
- 29.- Rua do Loureiro – Vista geral.
- 30.- Rua Joaquim Nunes Ribeiro – Parque edificado.
- 31.- Rua Joaquim Nunes Ribeiro – Vista geral.
- 32.- Rua Joaquim Nunes Ribeiro – Parque edificado degradado.



33
34
35
36

Legenda:

33.- Rua Maestro António Pereira Oliveira – Perspetiva no sentido Sul.

34.- Rua Maestro António Pereira Oliveira – Cruzamento com a Rua do Cabo.

35.- Rua Maestro António Pereira Oliveira - Perspetiva no sentido Sul.

36.- Rua Maestro António Pereira Oliveira – Tipo de Comércio no local.



37	38	39
40	41	
42	43	

Legenda:

37.- Rua do Cabo - Edifício da Banda de Música “União São Joanense”.

38.- Rua do Cabo - Edifício da Banda de Música “União São Joanense”.

39.- Rua do Cabo - Edifício da Banda de Música – pormenor da fachada.

40.- Rua do Cabo – Edifícios com interesse arquitetónico.

41.- Rua do Cabo – Vista geral.

42- Rua do Cabo – Parque edificado degradado.

43- Rua do Cabo - entroncamento com a Rua Maestro António Pereira Oliveira – Cruzeiro.

O Espaço Público é a soma de muitas partes que são diferenciadas nas suas características formais e funcionais, é uma criação de diferentes momentos que facilita uma continuidade formal e espacial. O exterior não pode ser apenas um salão para expor peças individuais como se fossem quadros numa galeria, terá de ser um meio destinado ao ser humano na sua totalidade, através da arte do relacionamento.

Assim, a Praça, a Rua, o Cruzamento, o Largo, os Espaços verdes, que dão suporte à construção devem ser “vivos” e participados, alegres e não amorfos, há que reabilita-los!.

Na área delimitada na ARU , para além das Ruas, já caracterizadas anteriormente, foram identificados vários espaços públicos:

O Largo, junto ao café Fortaleza (ver figura 1), situado no cruzamento entre a Rua Maestro António Pereira de Oliveira e a Rua da Pedreira, que foi apropriado e usado pela população como um espaço de estadia. O referido Largo não se encontra delimitado, apenas está pontuado com uma árvore (Oliveira) e dois bancos. É um espaço mal formalizado, sem desenho, com o pavimento bastante degradado, descaracterizado, numa amálgama de sinalética, não estando as suas funções claramente definidas.



Fig.1

O Largo junto ao Edifício da Junta de Freguesia (ver figura 2), situado na Rua Maestro António Pereira de Oliveira, é um ponto de referência importante da freguesia, apesar de pavimentado, arborizado e com algum mobiliário urbano, não se encontra bem formalizado. Integra um fontanário do início do século XX, um belo exemplar de granito de tanque circular, fuste de secção quadrangular e remate em pirâmide. Está implantado junto à rua num ponto perturbador retirando-lhe o valor e destaque que merece.



Fig.2

O Largo junto à capela de Loure, situa-se na confluência da Rua do Loureiro e da Rua Joaquim Nunes Ribeiro. O largo é pontuado por um fontanário datado de 1931, construído em alvenaria, com base e tanque octogonal, coroado com elemento decorativo de forma circular. Este espaço integra vários edifícios marcantes quer pelas suas funções, quer pelo seu valor arquitetónico / cultural, a Capela de Loure, a Associação Amigos de Loure e a Casa do Azulejo.

Este Largo situa-se num espaço de circulação rodoviária com muito movimento, o que não permite a sua usufruição conveniente e segura.



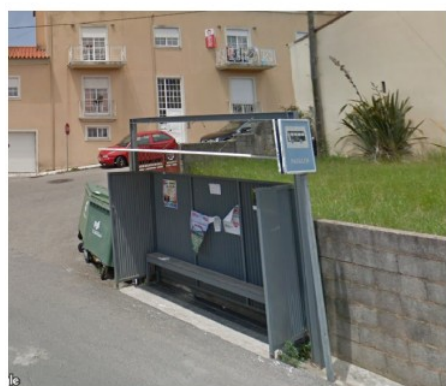
Fig.3

O Cruzamento e os Largos não podem ser assimilados ao conceito de Praça, são de certa forma espaços acidentais, isto é vazios e alargamentos da estrutura urbana e que com o tempo, foram adaptados e aproveitados, mas nunca adquire, significação igual ao da Praça porque não nasceram como tal.

O Espaço Público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano.

Relativamente ao mobiliário urbano existente em toda a área de intervenção é escasso e diversificado. São maioritariamente colocados sem uma organização coerente nem lógica. Contempla paragem de autocarro, contentores do lixo, candeeiros, dissuadores de estacionamento etc.

Salienta-se, o monumento à música na Rotunda a Sul da Freguesia e o busto junto à antiga Clínica Dr. Sizenando, em homenagem ao mesmo, que merece especial destaque .



33	34
35	36
37	38

Legenda:

33.- Largo junto à Associação Amigos de Loure.

34.- Largo junto ao café Fortaleza.

35.- Cruzamento da Rua do Carvalhal com a Rua da Trapa – deficiente localização do mobiliário urbano.

36.- Paragem de autocarro numa curva e no arruamento.

37.- Monumento à música na Rotunda a Sul da Freguesia

38.- Busto em homenagem ao Dr. Sizenando.

Património é o conjunto de todos os bens tanto materiais como imateriais, que reconhecidos de acordo com a sua ancestralidade, importância histórica, arquitetónica e cultural adquirem um valor único e de durabilidade representativa, simbólica e material no território. Existem na área delimitada como ARU de São João de Loure, edifícios com particularidades significativas e valores patrimoniais relevantes dos quais passa-se a descrever alguns exemplos.

A Casa na Rotunda, é um edifício de gaveto, que se localiza junto às Rua do Carvalho ou EN 230-2 e Rua do Castelo. Insere-se no grupo de tipologias de dois pisos mais um (aproveitamento de sótão). É um edifício interessante pelas suas proporções e pela utilização comedida de elementos decorativos. A fachada principal é em bico e simétrica composta por vãos estreitos e com as guarnições dos vãos em cantaria com lintel curvo quer da porta quer das janelas. A janela do aproveitamento do sótão destaca-se pelo seu guarnecimento em reboco pintado e com friso trabalhado. Nas fachadas laterais, os lintéis dos vãos são retilíneos trabalhados na parte superior e em reboco pintado. As caixilharias são de duas folhas de batente em madeira unicolor adotando um desenho simples (ver figura 4).



Fig.4

A Casa n.º 31, localiza-se à face da Rua do Carvalho ou EN 230-2. A sua construção remonta ao século XIX. O Edifício desenvolve-se em dois pisos, com cobertura em telhado de duas águas. O rés do chão é rasgado apenas por portão e porta de acesso ao interior do edifício, e alguns postigos. No piso superior existe uma simetria de três janelas de guilhotina uma porta e três janelas de guilhotina. As cantarias são em granito e apresentam lintéis retilíneos. As caixilharias são em madeira e adotam desenho requintado e policromia. O resguardo da varanda no piso superior é feito em gradeamentos em ferro forjado. A fachada principal em reboco pintado à cor amarelo apresenta marcação de colunas e remata na parte superior por um belíssimo friso branco de desenho elaborado (ver figura 5).



Fig.5

A Igreja Matriz é dedicada a São João Batista. Localiza-se na Rua da Barca. Foi construída por volta de 1688 e para comprová-lo está inscrito na porta esse mesmo ano. A planta da Igreja compõe-se de corpo e capela mor. Na fachada principal realça um portal de vão retangular ladeado de pilastras dóricas agrupadas. Assenta sobre o entablamento um nicho onde se destaca um pequeno São João Batista de pedra do século XVII. De ambos os lados deste rasgam-se duas janelas do coro alto. Do lado direito da Igreja sobressai uma torre sineira com cobertura octogonal. Na torre projeta-se num dos cunhais, um relógio de sol em pedra, que constitui um elemento singular de grande valor arquitetónico (ver figura 6).



Fig.6

A Casa na Rua da Barca insere-se na tipologia dos edifícios de um só piso e quatro águas cuja implantação ocupa toda a frente do terreno. É um edifício singular pela sua volumetria marcada pela horizontalidade. A fachada principal apresenta cunhais, friso e embasamento rebocados e pintados à cor azul. As janelas são de batente de duas folhas em madeira unicolor guarnecidas numa parte da fachada com lintéis curvos e noutra retilíneos o que pressupõe já ter sofrido alterações, estes também pintados e rebocados à mesma cor do embasamento do edifício. O edifício encontra-se em mau estado de conservação (ver figura 7).



Fig.7

A **Casa n.º 3** na Rua do Carvalho e **n.º 10** na Rua do Barbeito, é um edifício de gaveto que se insere-se na tipologia dos edifícios de dois pisos mais o aproveitamento de sótão, com uma volumetria mais vertical /urbana. O edifício apresenta na fachada principal para a Rua do Carvalho, ao nível do rés do chão apenas uma porta, um postigo e uma janela que já foi fechada. A linguagem utilizada é simples – guarnição retilínea, cornija e marcação de cunhais com colunas. As janelas são de batente de duas folhas em madeira e as caixilharias são pintadas apenas numa cor só. O edifício encontra-se em mau estado de conservação (ver figura 8).



Fig.8

A **Casa n.º 28** localiza-se na Rua do Carvalhal e data de 1932 conforme azulejo na fachada principal. Trata-se de um edifício devoluto de um só piso, com uma volumetria marcada pela horizontalidade. Possui embasamento, cornija friso e marcação de colunas nos cunhais. As cantarias são em reboco pintado e apresentam desenho retilíneo. As carpintarias são simples e apresentam a utilização de uma cor só. O edifício encontra-se em mau estado de conservação (ver figura 9).



Fig.9

A **Casa do Azulejo** é um edifício de gaveto que se localiza na Rua Joaquim Nunes Ribeiro e na Rua do Loureiro, no Lugar de Loure. É um edifício singular, considerado um belíssimo e emblemático exemplar de Arquitetura no Concelho. Data de 1935. Desenvolve-se em dois pisos e as suas fachadas estão implantadas à face das ruas que lhe dão acesso. Atualmente, a maior parte da Casa está devoluta, sendo, apenas, habitada a parte correspondente à Rua do Loureiro. A fachada é tripartida, marcada com colunas de granito trabalhadas com vincos na vertical e com friso de traçado simples para separação e marcação de pisos; o embasamento e os cunhais são em reboco pintado. O núcleo central da fachada localiza-se no ângulo curvo entre as duas ruas e é, claramente, diferenciado dos outros dois panos de fachada por vários elementos interessantes, tais como: duas colunas em granito que rematam em estatuetas; diferença de altura na platibanda (que nesta zona é mais alta) e a configuração dos vãos em arco perfeito.

Ao nível do primeiro piso, os lintéis dos vãos são também retangulares; no entanto, o remate, para além do elemento decorativo, é encimado por frontão de estilo neoclássico. As caixilharias são em madeira e as portas em vidro; as bandeiras expõem vitrais de duas cores com desenho menos elaborado que os do núcleo central. Os vãos apresentam alternância entre parapeito e sacada. Ambos contemplam gradeamentos em ferro forjado de desenho elaborado, pintados à cor azul-escuro com apontamentos em verde e vermelho.

Todo o edifício é revestido com azulejos de 10X10 trabalhados em alto-relevo com flores, numa alternância de flor rosa com folhas verdes e flor azul com folhas azuis. Contornando todos os painéis de azulejos do edifício, surge um friso muito delgado também em azulejo com forma de espiral na cor verde clara, o que confere à fachada um grande requinte e singularidade (ver figura 10).

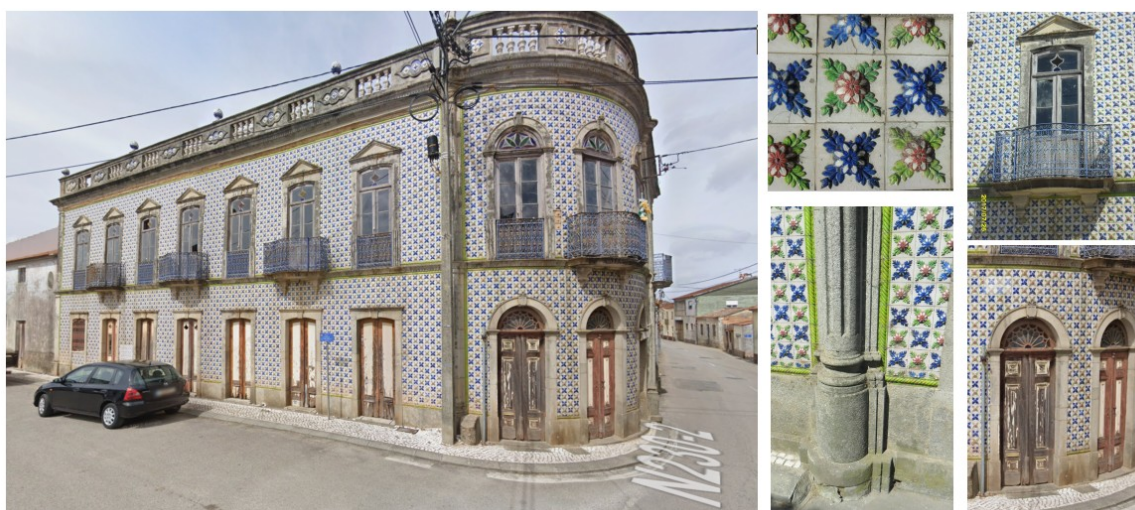


Fig.10

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

Urbanísticos e morfológicos: que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas, o património edificado, os espaços públicos e arruamentos.

Acessibilidade e mobilidade: cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos.

Funcionais: respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios.

Dinâmicos: relativo às dinâmicas sociais, económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

A área delimitada como ARU de São João de Loure, apresenta uma área aproximada de 63,1 ha / 631301 m².

A vivência urbana, concentra-se principalmente junto à rotunda a sul da ARU onde se faz a ligação a Aveiro, Águeda e Alquerubim. É aqui que se localizam a maioria dos estabelecimentos comerciais, e serviços promovendo uma constante atividade e movimentação nesta zona.

É de realçar que existem um conjunto significativo de equipamentos de utilização coletiva na Quinta do Agro onde se localizam: O Centro Cultural de São João de Loure, a Escola Básica Integrada de São João de Loure, as Piscinas Municipais de São João de Loure, a Associação Social para Idosos com Vida (ASIV) e o Parque de Jogos da Quinta do Agro.

Na área que se pretende reabilitar encontram-se alguns edifícios com interesse que pela sua inserção no contexto urbano envolvente, constituem objetos arquitetónicos, tipológicos, históricos, ou culturais de valor.

Em termos gerais, a inserção destes edifícios na malha urbana faz-se à face das ruas frequentemente ocupando toda a frente do terreno. Esta lógica é essencial, pois faz com que os edifícios com características

por vezes muito diferentes, se liguem muito naturalmente. Por outro lado, também é importante referir o facto de que grande maioria do conjunto do edificado tem como cêrcea um piso, os dois pisos e em casos pontuais o aproveitamento de sótão.

A delimitação da ARU de São João de Loure apresenta um tecido urbano denso, embora pontualmente existam terrenos vazios expectantes. 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 ARU de São João de Loure, evidencia alguns desses problemas típicos que se refletem numa imagem urbana pouco qualificada, de linguagem e tipologias pouco elaboradas e revela 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) Estrutura viária estreita e pouco fluída;
- c) falta de desenho urbano, principalmente de perfil de Rua, na inexistência de passeios e locais de estacionamento; criando uma multiplicidade de conflitos entre os diferentes modos de deslocação e dificuldades acrescidas a nível de estacionamento e de circulação automóvel;
- d) Tecido comercial e de serviços pouco apelativo em termos de imagem;
- e) Falta de condições que promovam a atratividade de visitantes;
- f) Intervenções desqualificadas e não concluídas quer no parque edificado quer no espaço público;
- g) Escasso mobiliário urbano e em alguns casos inexistente;
- h) Desadequada organização espacial do mobiliário urbano existente e sua degradação, incapaz de contribuir para valorizar o espaço público;
- i) Degradação das infraestruturas, nomeadamente sarjetas, coletores de águas residuais e alimentações elétricas, por vezes derivado a falta de manutenção adequada;
- j) Integração dissonante das infraestruturas na imagem do parque edificado;
- k) Intervenções desqualificadas em alguns edifícios com interesse arquitetónico, desvirtuando as características do edifício original (acrescentos, ampliações e aplicações de elementos e materiais dissonantes);

Todos estes problemas têm, ao longo dos anos desqualificado a imagem desta área em São João de Loure e desincentivado a fixação de gente, conduzido ao abandono, degradação e desvalorização de 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 São João de Loure procurando, assim, iniciar um processo de Requalificação Urbana visando a recuperação da imagem e da funcionalidade da área e criando condições atrativas à recuperação de todos os espaços, edificados ou não, públicos e privados.

Pretende-se assim criar condições de afirmação desta área, com vários espaços urbanos qualificados, atrativos e com capacidade de fixar população e garantir condições de animação 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 desta área.

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, com alguns pontos com características de centralidade foi, ao longo do tempo, ganhando funcionalidades urbanas.

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.

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 de São João de Loure. 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 dinamizador 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 em São João de Loure justifica-se, assim, pelas seguintes razões:

- a) Trata-se de uma área com uma excelente localização, dado a proximidade à Linha do Vouga e a EN- 230 de ligação Aveiro / Águeda. A recuperação do parque edificado, e sobretudo a reabilitação da imagem da área em geral para além de conduzir a uma melhoria das condições socioeconómicas da população, permitirá otimizar os valores existentes e fixar mais população, comércio e serviços.
- b) O tecido urbano encontra em processo progressivo de abandono e de degradação quer ao nível do parque edificado (proprietários privados) quer ao nível do espaço público que conferem a esse tecido urbanizado uma coerência e uma lógica global;
- c) O espaço público não se encontra muito qualificado 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. Para além das ruas, os espaços públicos são escassos.
- d) 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 cicláveis e de abrangência universal.
- e) 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).
- f) Proximidade ao Rio Vouga e Espaços Naturais de elevado valor Paisagístico e Ambiental.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU de São João de Loure e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- a) Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- b) Valorizar e rentabilizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- c) Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva, potenciando novas dinâmicas urbanas e criando melhores condições de atração e de fixação de população, invertendo a tradicional lógica de crescimento urbanístico que foi, progressivamente, afastando as pessoas dos centros tradicionais;
- d) Diversificar e potenciar uma “oferta urbana” qualificada, a nível de imagem, comércio, serviços e sociabilidade que permita atrair e fixar mais atividades de animação que "animem e vivifiquem" o centro contrariando a tendência para o declínio e a perda de prestígio da condição "localização no centro";
- e) Equipar e infraestruturar espaços centrais potenciando a sua condição de lugares preferenciais para uma vivência urbana mais participativa e envolvida;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Potenciar o equilíbrio entre paisagem urbana e natural;
- h) Reforçar e fazer sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional afirmando a sua história e a sua memória.
- i) Dinamizar a atividade cultural;
- j) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- k) Criar espaços verdes e espaços públicos e requalificar os equipamentos existentes;
- l) Promover a melhoria geral da mobilidade e promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- m) Fomentar a adoção de critérios de eficiente energética em edifícios públicos e privados;
- n) Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

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 na área de intervenção.

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 ciclável 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 da área delimitada de São João de Loure, numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá passar pela valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico;
- 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 características 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 freguesia 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:

Melhoria do sistema urbano:

Reestruturação e reordenamento da rede viária;

- Definição clara das diferentes funções de espaço de rua (circulação automóvel e pedonal, estacionamento e estada de peões);
- Criação de espaços públicos e espaços verdes;
- Criação de áreas destinadas a estacionamento, com a criação de “bolsas” de estacionamento em “miolos” dos quarteirões;
- Reutilizar, revitalizar e requalificar edifícios existentes notáveis e com interesse arquitetónico;
- Potenciar o Turismo de habitação e atividades relacionadas com o turismo, tendo em conta a proximidade ao Rio Vouga;
- Valorizar o parque habitacional criando condições para a fixação da população, tendo em conta a proximidade e funcionalidade de acesso a importantes aglomerados e concelhos vizinhos (Aveiro e Águeda);
- Reestruturar a rede de infraestruturas, de modo a retirar o carácter de elementos dissonantes;
- 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.

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 São João de Loure, 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 desta área. 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 ARU de São João de Loure.

Consideram-se prioritários e estruturantes os seguintes projetos:

- Requalificação Urbana dos arruamentos na área delimitada como ARU, diminuindo os conflitos entre automóvel e peão, promovendo a segurança rodoviária e dotando a área de mobiliário urbano moderno, homogéneo e funcional.
- Requalificação Urbana das redes de infraestruturas existentes no local, avaliando a possibilidade de colocação no subsolo.
- Requalificação urbana de equipamentos públicos existentes.
- Criação de áreas de espaços públicos com estrutura verde e arborizada, com estacionamento público, que permitam a fruição e convívio e que sejam apelativos para a fixação de habitação, comércio e serviços.

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

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

12 | DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação definida em São João de Loure, 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)*

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 São João de Loure 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 de São João de Loure 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 de São João de Loure, 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 São João de Loure, 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 de São João de Loure, 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), na sua redação atual.

[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 de São João de Loure, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); na sua redação atual.

[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 da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF); na sua redação atual.

A prorrogação da isenção prevista na alínea a) está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 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 de São João de Loure (n.º 4 do artigo 71º do EBF).

[B] 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).

[C] Outros incentivos ou benefícios decorrentes e enquadrados em normativos legais futuros e/ou em vigor.

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.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

