

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E  
PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE MOGOFORES**

# ARU ORU

CÂMARA MUNICIPAL DE ANADIA

abril de 2022



# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOGOFORES

Câmara Municipal de Anadia  
Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

---

abril de 2022



# ÍNDICE

<b>01</b>	<b>NOTAS INICIAIS</b>	05
	1.1. Introdução	07
	1.2. Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	12
<b>02</b>	<b>ENQUADRAMENTO</b>	19
	2.1. Território	21
	2.2. História	34
	2.3. Morfologia	36
	2.4 Património	38
	2.5. Antecedentes e Instrumentos de gestão territorial e urbana	48
<b>03</b>	<b>DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)</b>	51
	3.1. Objetivos gerais e estratégicos	53
	3.2. Critérios de delimitação e proposta da ARU	57
	3.3. Análise ao Parque Edificado	59
	3.4 Análise SWOT	67
<b>04</b>	<b>PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)</b>	69
	4.1. Enquadramento legal e opção tipológica	72
	4.2. Eixos estratégicos e objetivos	76
	4.3. Análise e caracterização do edificado e do espaço público	82
	4.3.1 Metodologia	82
	4.3.2 Edificado	86
	4.3.3 Patologia das construções	95
	4.3.4 Espaço público: estrutura verde e mobiliário urbano	105

4.4. Programa de execução das intervenções prioritárias	115
4.4.1. Referências de estratégias espacial	115
4.4.2. Ações de iniciativa pública	117
4.5. Benefícios e Incentivos fiscais	125
4.5.1. Quadro de apoios e incentivos para a ARU	125
4.5.2. Programas do IHRU para reabilitação urbana e arrendamento	131
4.5.3. Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	133
4.5.4. Programas de apoio ao empreendedorismo e às empresas	138
4.5.5. IFRRU	139
4.5.6. Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	140
4.6. Proposta de operacionalização da ORU	141
4.6.1. Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	141
4.6.2. Processo de gestão ativa da ORU	145
4.6.3. Instrumentos de execução	147
4.6.4. Prazo global e cronograma de execução do programa	157
4.6.5. Programa de investimento e financiamento da operação	158
<b>05 SIGLAS E GLOSSÁRIO</b>	161
5.1. Siglas	163
5.2. Glossário	164
<b>06 BIBLIOGRAFIA</b>	167

01

**NOTAS INICIAIS**

# 01

1.1. Introdução	7
1.2. Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	12



## 1.1. Introdução

A Câmara Municipal de Anadia tem vindo a desenvolver, ao longo dos últimos anos, vários esforços no sentido de valorizar a imagem urbana do Concelho, aumentando a sua atratividade, de modo a fomentar uma maior dinâmica socioeconómica e melhorando de forma significativa a qualidade de vida da população em geral.

Na persecução da aposta na implementação de uma estratégia municipal de reabilitação e revitalização de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano, particularmente para as áreas mais consolidadas, a Câmara Municipal decidiu avançar com a presente delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores e respetiva operação de reabilitação urbana.

Cada vez mais os aglomerados têm vindo a ser entendidos enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania e, não obstante se tomar consciência da importância do centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é também, palco de diversos e complexos constrangimentos, nomeadamente a degradação física e o despovoamento.

Desta forma, assiste-se a uma progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção e ajustamento ao crescimento dos aglomerados e alteração dos modos atuais de vida.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de constrangimentos ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores.

No caso de Anadia, a Câmara Municipal tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas de degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu



ambiente urbano e regeneração dos seus aglomerados, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços e edifícios públicos, tendo também já aprovado e publicado uma área de reabilitação urbana para Anadia.

Há, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações de melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

Neste sentido, o processo de planeamento estratégico visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado numa perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

Esta política pretende um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável do território, cujos objetivos se encontram alinhados com os defendidos pelo Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

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

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento evidente dos proprietários privados, o RJRU procura dar respostas aos



desafios colocados pela reabilitação urbana, designadamente:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;
3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>1</sup> possibilitando aos municípios a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), definida na alínea b) do artigo 2.º da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, na sua redação atual, como sendo uma área "...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...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

---

<sup>1</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, " (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas".



É de salientar que o atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente, num prazo máximo de três anos, elaborada e aprovada a respetiva operação de reabilitação urbana.

No entanto, o município de Anadia pretende desenvolver um trabalho conjunto e integrado, de modo a proceder a uma aprovação simultânea da ARU e ORU de Mogofores. O Município optou por desenvolver uma operação de reabilitação urbana sistemática, sob a forma de um programa estratégico de reabilitação urbana – PERU, que surge como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU.

*“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-las compatíveis com as exigências do desenvolvimento sustentável.”*  
(Ascher)

As lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala e necessidades particulares da ARU de Mogofores, por forma a não se assistir à sua descaracterização, evitando opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

É expectável que o conjunto de intervenções propostas, tanto a nível do edificado como do espaço público e infraestruturas, contribuam para o sentimento de pertença dos moradores, resultando num trabalho conjunto, que potencie uma valorização da autoestima, de modo a fomentar a iniciativa privada ao nível da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a centralidade da ARU de Mogofores fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Este documento foi assim desenvolvido em seis capítulos, contabilizando como primeiro as



notas introdutórias, divididas entre a presente introdução e o subcapítulo seguinte, 1.2, que faz referência aos conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana.

Já o segundo capítulo trata o enquadramento do território concelhio em geral e do aglomerado de Mogofores, em particular, sendo desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, morfológico e patrimonial, assim como a referência aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

O terceiro capítulo integra conteúdos afetos à delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores, bem como os critérios da mesma, os objetivos, a análise ao parque edificado e a análise SWOT.

Por sua vez, o quarto capítulo corresponde ao desenvolvimento da respetiva ORU sistemática, sob a forma do programa estratégico de reabilitação urbana. Este é o capítulo mais extenso por integrar diversos conteúdos necessários ao bom desenvolvimento e compreensão da ORU, nomeadamente, o enquadramento legal e opção tipológica, os eixos estratégicos e objetivos, os levantamentos *in loco* e diagnóstico, a apresentação e programação das intervenções prioritárias, os benefícios e incentivos fiscais e a proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana.

Por fim, o capítulo cinco corresponde às siglas e glossário, e o capítulo seis à bibliografia.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o município de Anadia se propõe com a realização da ARU e ORU de Mogofores, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.



## 1.2. Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana

Numa aproximação mais detalhada ao tema das políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, é importante perceber os conceitos associados às mesmas, bem como a diferenciação entre eles. Esse entendimento contribui para a criação de um modelo urbano de atuação que deve ser capaz de alargar a visão sobre as transformações a que se assiste nos aglomerados urbanos, na sua evolução territorial, assim como as tendências sociais, culturais e económicas.

Como consequência das políticas de incentivo à construção de casa própria, através da bonificação dos juros bancários e dos novos meios de mobilidade e transformação de hábitos quotidianos das populações, verificou-se uma deslocação da função habitação dos centros para as periferias.

Como resultado, as novas urbanizações, criaram o “efeito donut”, que se traduziu, em termos de densidade populacional, no despovoamento dos centros urbanos e da sua consequente degradação, que hoje urge recuperar.

### URBANIZAÇÃO

- Expansões urbanas;
- Construções novas;
- Abandono dos centros históricos;
- Aumento das deslocações pendulares;
- Deslocalização do comércio para os *shoppings*.

### REABILITAÇÃO

- Salvaguarda patrimonial;
- Recuperação do edificado;
- Revitalização dos centros urbanos;
- Turismo urbano.

É fundamental atuar no sentido de tornar os aglomerados urbanos mais competitivos e geradores de novas dinâmicas que lhes permitam desenvolver-se de forma sustentável, procurando analisar o papel das estruturas presentes no território de forma a integrá-las ou reajustá-las a novos usos e formas urbanas.

As políticas de regeneração urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida. Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre



passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência.

A regeneração urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, mas também económicos e sociais.

Tratando-se de um conceito amplo e complexo é necessário compreender a sua evolução no contexto nacional das políticas de ordenamento do território, assim como identificar definições que, em certa medida, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que as particularidades e diferenciação entre os vários “R’s” que a Regeneração Urbana integra. Isto é, conceitos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros, são atualmente empregues dirigidos a fenómenos diferentes e a processos de intervenção distintos.

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, adotou-se como referência o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana, seguidamente explicitados:

## REABILITAÇÃO URBANA

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa.

O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo, no entanto confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.



O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como as resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado. Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana, estando na sua base preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.

## REANIMAÇÃO/REVITALIZAÇÃO URBANA

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a conseqüente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

1. Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
2. As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.



## RECUPERAÇÃO URBANA

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

## REESTRUTURAÇÃO

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

## RENOVAÇÃO URBANA

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão. Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo modelo de edificações.



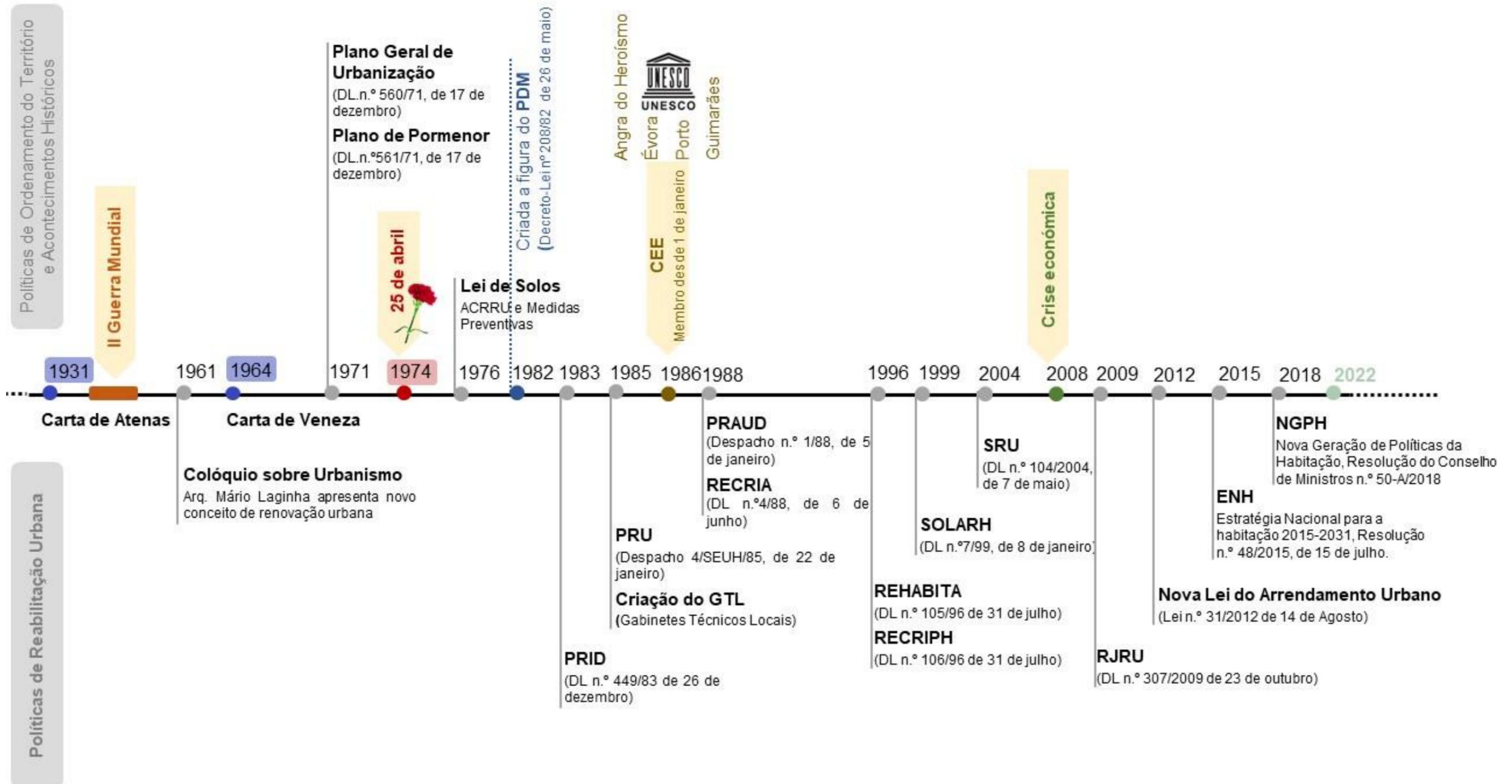
Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE. Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente. De acordo com a alínea c) do artigo 2, do RJUE, as *Obras de Reconstrução* são “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”. Este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.



Figura 1. Conceitos ao nível das áreas urbanas e do edificado

Assim, considera-se impreterível definir estratégias e criar conjeturas que promovam a reabilitação urbana, quer em termos físicos como sociais e económicos, recorrendo a instrumentos fundamentais para a sua concretização, nomeadamente as Operações de Reabilitação Urbana – ORU.

Para um melhor entendimento da evolução em torno das temáticas da regeneração importa considerar a sucessão de acontecimentos que foram marcos relevantes numa alteração de postura sobre o tema ou que de alguma forma influenciaram a forma como foram sendo adotadas políticas de Ordenamento do Território assim como de Reabilitação Urbana, tal como se pode observar no cronograma da página seguinte.



02

**ENQUADRAMENTO**

# 02

2.1. Território	21
2.2. História	34
2.3. Morfologia	36
2.4. Património	38
2.5. Antecedentes e Instrumentos de gestão territorial e urbana	48



## 2.1. Território

O concelho de Anadia integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro e pertence à sub-região NUT III da Região de Aveiro, da qual fazem parte também os concelhos de Ovar, Murtosa, Estarreja, Aveiro, Albergaria-a-Velha, Sever do Vouga, Ílhavo, Vagos, Oliveira do Bairro e Águeda.

A Região de Aveiro é limitada a norte pela Área Metropolitana do Porto, a este por Viseu Dão-Lafões, a sul pela Região de Coimbra e a oeste pelo Oceano Atlântico, e ocupa uma área de 1.692,9 km<sup>2</sup> e, segundos os Resultados Preliminares dos Censos de 2021, acomoda uma população residente constituída por 367.455 habitantes.



Figura 2. Enquadramento do concelho de Anadia na NUTS III – Região de Aveiro.

O concelho de Anadia ocupa uma área de 216,63 Km<sup>2</sup> e é delimitado a norte pelos concelhos de Oliveira do Bairro e Águeda, a nascente por Mortágua, a poente por Cantanhede e a sul por Mealhada. Anadia é constituída pelas freguesias de Avelãs de Caminho, Avelãs de Cima, Moita, Sangalhos, São Lourenço do Bairro, Vila Nova de Monsarros, Vilarinho do Bairro, União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Mogofores, União das Freguesias de Arcos e Mogofores e União das Freguesias de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro.



Figura 3. Organização administrativa de acordo com a CAOP 2019.

Em termos administrativos, tem alguma dependência da cidade de Aveiro, no entanto, as articulações territoriais revelam uma grande afinidade com os concelhos fisicamente mais próximos, que correspondem, muitas vezes, ao local de trabalho ou estudo de uma parte da população de Anadia.

Anadia beneficia de excelentes acessibilidades, o que constitui, uma potencialidade, com consequências imediatas na forma de comunicar, comercializar e distribuir. As principais vias que do Concelho são a A1, o IC2, a EN 235 e ER 336, assim, como, ainda, é servido por transporte ferroviário de passageiros e mercadorias, através da linha do Norte que efetua a ligação Lisboa/Porto. Esta infraestrutura atravessa o Concelho, numa extensão de 12 Km, na qual existe uma estação em Mogofores, onde param comboios regionais e alguns inter-regionais.



Mogofores pertence ao à União das Freguesias de Arcos e Mogofores, este aglomerado ocupa uma área aproximada de 2,13 km<sup>2</sup> de área e confina com Arcos, Sangalhos e São Lourenço do Bairro.



Figura 4. Mogofores de acordo com o limite das subseções estatísticas do INE.

Do ponto de vista biofísico, a zona húmida definida pelo Baixo Vouga e pela Ria de Aveiro, constitui uma paisagem única no país e um recurso que se desdobra em diversas potencialidades. Esta região tem grande importância no turismo devido à qualidade dos seus recursos naturais e da atratividade do seu ambiente e paisagem, estes atributos



proporcionam o desenvolvimento de turismo balnear, de ecoturismo (ou turismo de natureza) e do termalismo.

Fisicamente o território de Anadia apresenta dois tipos de paisagens: a zona nascente exhibe um relevo muito dobrado e por vezes vigoroso, com vales encaixados, em que o uso do solo é predominantemente florestal, com grandes extensões de plantações de eucalipto; e a zona central e poente com um relevo aplanado, e algumas colinas que coincidem com os vales do rio Levira e do Cértima, em que o uso do solo nesta zona é essencialmente agrícola e urbano/industrial.

O rio Cértima limita o aglomerado a Este, funcionando como fronteira entre Malaposta/Famalicão e Mogofores. O rio proporciona a existência de galerias ripícolas e valores naturais cuja preservação e valorização permitem o desenvolvimento de atividades ligadas ao recreio, lazer e turismo, como por exemplo o Parque de Merendas de Mogofores, que é muito procurado na altura do verão.



Figura 5. Rio Cértima

Fonte: <https://www.cm-anadia.pt/>, acedido a 15 de maio de 2020



Os indicadores demográficos são domínios indispensáveis, uma vez que se consideram essenciais no apoio e na tomada de decisões que decorram de exigências dessas particularidades. Neste sentido, interessa analisar um conjunto de variáveis representativas das dinâmicas existentes.

Relativamente à população residente no Concelho, de acordo com os Resultados Preliminares dos Censos de 2021, o concelho de Anadia regista 27.542 habitantes apresentando uma densidade populacional de 127,14 Hab/km<sup>2</sup>.

Tabela 1. População residente e densidade populacional em 2011 e 2021 do concelho de Anadia

<b>Ano</b>	<b>População residente N.º</b>	<b>Densidade habitacional (Hab/Km<sup>2</sup>)</b>
<b>2011</b>	29.150	134,56
<b>2021*</b>	27.542	127,14
<b>Varição</b>		-5,52%

Fonte: INE, Censos 2011 e Resultados Preliminares dos Censos de 2021\*

No que concerne à dinâmica demográfica nas freguesias de Anadia, no período censitário entre 2011 e 2021, todas as freguesias, à exceção de Avelãs de Caminho, apresentaram uma variação negativa da população residente, sendo que a freguesia da Moita apresentou a variação negativa mais alta.



Tabela 2. População residente em 2021 e variação entre 2011 e 2021 por freguesias

Freguesia	População residente* (N.º)	Varição (%) 2011 e 2021
Avelãs de Caminho	1.300	3,7
Avelãs de Cima	1.954	-11,8
Moita	2.203	-12,8
Sangalhos	3.835	-6,1
São Lourenço do Bairro	2.288	-5,5
União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Mogofores	2.429	-10,1
União das Freguesias de Arcos e Mogofores	6.241	-1,4
União das Freguesias de Tamengos, Aguiçã e Óis do Bairro	3.256	-0,2
Vilarinho do Bairro	2.491	-11,0
Vila Nova de Monsarros	1.545	-10,9

Fonte: INE, Censos 2011 e Resultados Preliminares dos Censos de 2021\*

Em 2021, a freguesia que concentra um maior número de residentes é a União das Freguesias de Arcos e Mogofores, onde se localiza a sede de concelho, a cidade de Anadia. Em contrapartida, Avelãs de Caminho, apesar de apresentar uma variação positiva de população residente, em 2021 em relação a 2011, é a freguesia com um menor número de indivíduos.

Na figura a seguir é possível verificar, através das subsecções estatísticas e sobreposição da rede viária, que a população do concelho de Anadia se concentra maioritariamente ao longo das principais vias de acesso ao Concelho.

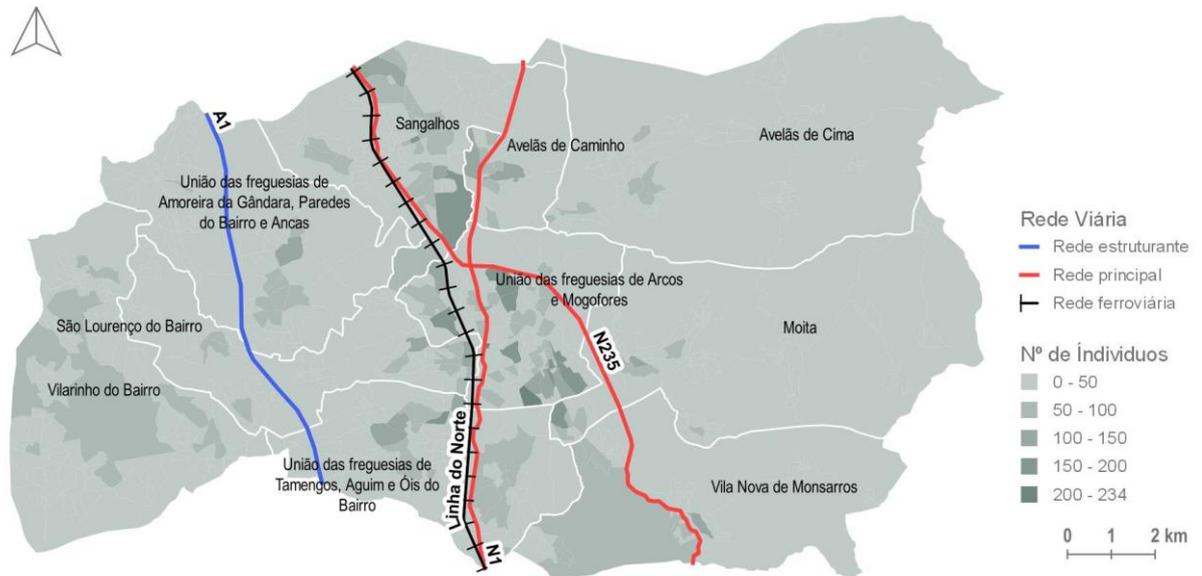


Figura 6. População residente no concelho de Anadia, distribuição do n.º de indivíduos ao nível da subsecção estatística

Fonte: BGRI, 2011

No que diz respeito à distribuição da população do Concelho por grupo etário, deteta-se uma evidente redução do número de crianças e jovens. Entre 2011 e 2020, a faixa pertencente aos 0-14 anos passou de 3.739 para 2.841 indivíduos. O grupo etário dos 15-24 anos também evidenciou um decréscimo, mas menos acentuado. Por sua vez, o grupo etário dos 25-64 anos, o mais representativo no Concelho, exibe também uma diminuição, sofrendo uma redução de 1.377 indivíduos. A grande exceção ao decréscimo verificado nestes grupos é aquele relativo à população com 65 ou mais anos, que teve um aumento de 640 indivíduos.

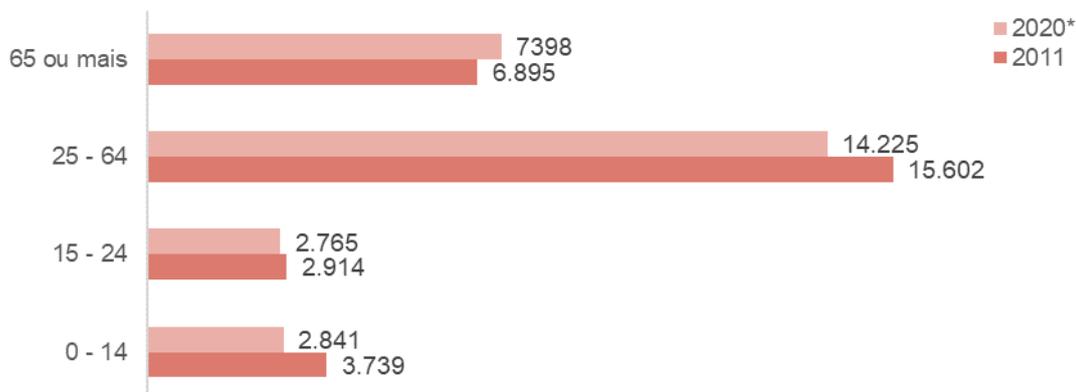


Gráfico 1. População residente (N.º) por grupo etário no concelho de Anadia

Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas 2020\*

De um modo geral, verificou-se uma diminuição populacional entre 2011 e 2020 em quase todos os grupos etários, com exceção do grupo da população idosa. Assiste-se, assim, a um envelhecimento populacional no Concelho, problemática que afeta praticamente todo o território nacional.

Interessa analisar os indicadores referentes ao nível da escolaridade e empregabilidade, a fim de compreender as dinâmicas existentes e intensificar o desenvolvimento territorial associado ao crescimento de atividades económicas especializadas.

O nível de escolaridade predominante no concelho de Anadia é o ensino básico com 17.833 indivíduos contabilizados nos Censos de 2011, como se pode observar no gráfico 2. É de referir que o número de população sem nenhum nível de escolaridade aproxima-se do número de indivíduos com ensino superior.

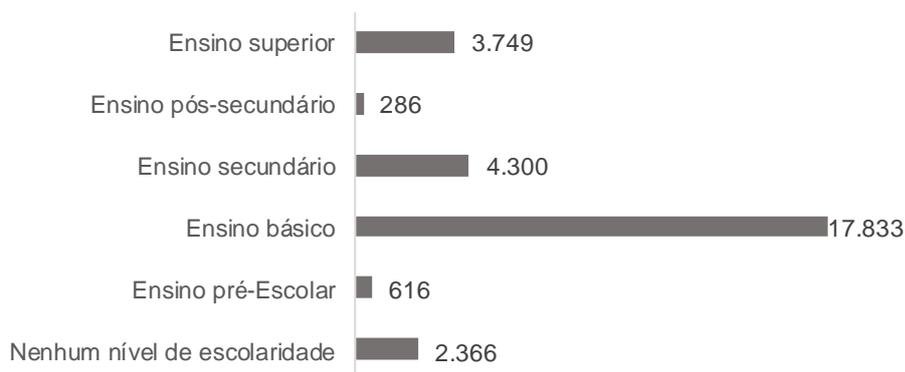


Gráfico 2. População Residente segundo o nível de escolaridade no concelho de Anadia

Fonte: INE, Censos 2011

No entanto, com a universalização e democratização do ensino e o reforço do ensino profissional, das campanhas de educação para adultos e do aumento da escolaridade obrigatória tem existido uma tendência positiva na valorização do investimento na educação e informação nos jovens e também nos adultos, o que se poderá traduzir em impactos favoráveis ao dinamismo económico local.

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população jovem e na criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população economicamente ativa relativamente ao emprego e aos setores de atividade.

Assim, neste âmbito, a população ativa permite-nos avaliar a quantidade de população, com 15 e mais anos, em situação de empregado ou desempregado. Deste modo, é possível confirmar que, em 2011, existiam para 13.510 habitantes economicamente ativos, que representava uma taxa de atividade de 46,35%.

Na população empregada, no que concerne à sua distribuição por setor de atividade, verifica-se que o setor terciário, associado ao comércio de bens e à prestação de serviços, é o mais representativo, 56%. Segue-se o setor secundário, relacionado com a transformação de matérias-primas, em produtos acabados ou semiacabados, que emprega cerca de 40%



da população ativa. Por seu turno, o setor primário é o menos representativo, empregando apenas 4% da população ativa.

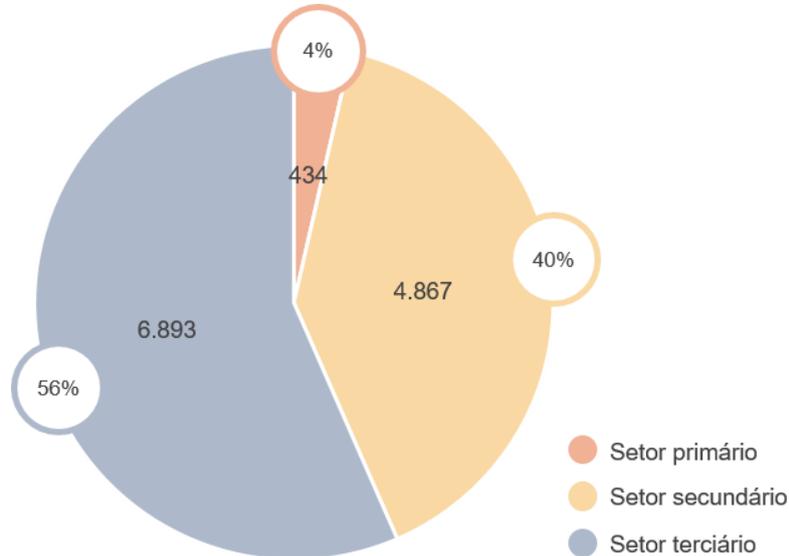


Gráfico 3. População económica ativa empregada por setor de atividade no concelho de Anadia

Fonte: INE, 2011

Este cenário advém também do processo de mecanização, mas também da reduzida atratividade para os mais jovens, resultante da dificuldade em obter apoios, somando-se igualmente o facto de a agricultura ser predominantemente de subsistência. Note-se, portanto, que o setor terciário se assume fundamental para o crescimento económico, por força dos efeitos multiplicadores que induz, resultantes das complementaridades com outras atividades.

A abertura das fronteiras, através do Acordo Schengen, permitiu o crescimento das importações e exportações de serviços. No entanto, a necessidade da valorização do Concelho deve também ser realizada através da criação de condições para investimento por parte de empresas, promovendo a atratividade e o dinamismo, de modo a fixar a população e atrair novos residentes.

Relativamente à população residente em Mogofores, nos Censos de 2011, foram contabilizados 820 indivíduos, dos quais 422 eram do sexo feminino. No entanto ao nível da



subsecção estatística de Mogofores, para o mesmo ano, apenas se encontravam contabilizados 680 indivíduos residentes, dos quais 353 eram do sexo feminino. Acompanhando a tendência do Concelho, a maior parte da população residente pertence ao grupo etário dos 25-64, seguida pela população de 65 ou mais anos.

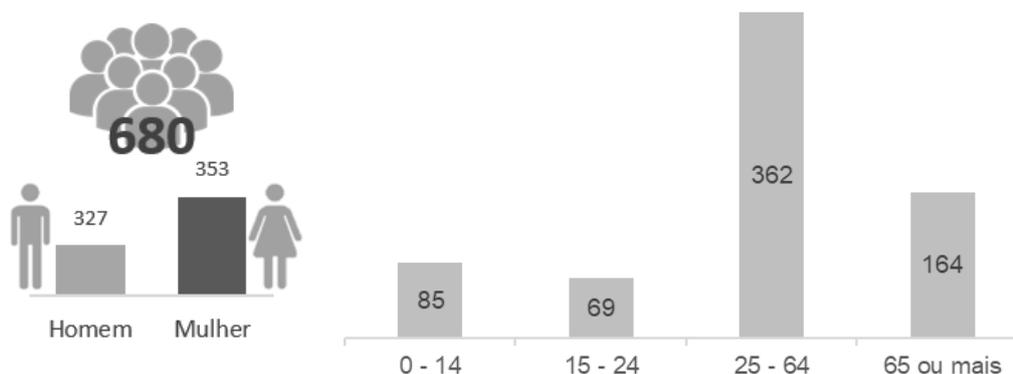


Gráfico 4. População residente de Mogofores ao nível da subsecção estatística

Fonte: BGRI, 2011

Em termos de escolaridade, em 2011, 372 indivíduos residentes de Mogofores tinham o ensino básico completo, seguido pelo ensino secundário, com 60 pessoas e só depois o ensino superior, com 38 pessoas. A maior parte da população economicamente ativa de Mogofores está empregada no setor terciário, representando cerca de 50%, seguido pelo setor secundário com 49%. O setor terciário assume-se como o setor de atividade predominante, quer no Concelho, quer em Mogofores.

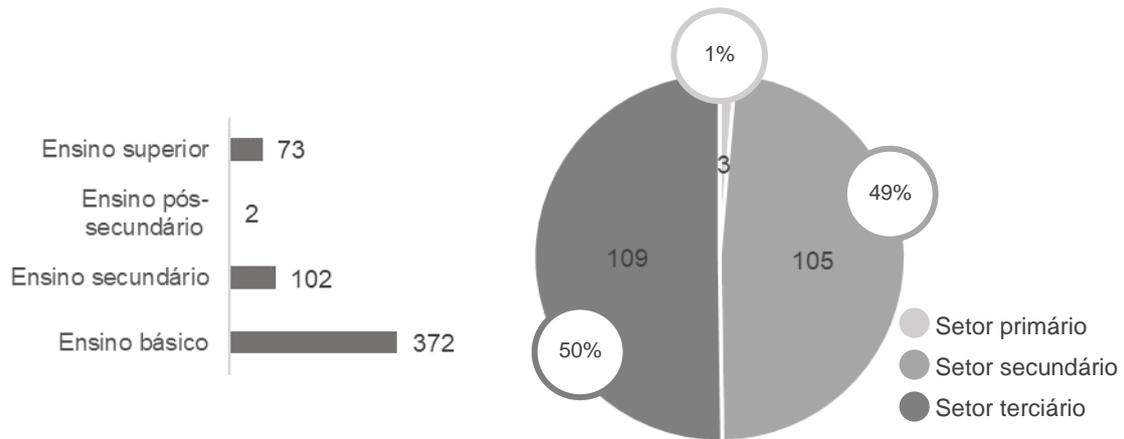


Gráfico 5. População residente de Mogofores por nível de escolaridade completo e por setor de atividade económica

Fonte: BGRI, 2011



## 2.2. História

Mogofores é topónimo de origem árabe, na sua origem está a curiosa lenda que refere que todos os anos, como por encanto, desaparecia uma pessoa da localidade e nunca mais era encontrada. Nesses velhos tempos existia, em Mogofores, uma bruxa que dava pelo nome de Moga. O povo começou a atribuir-lhe o anual desaparecimento de pessoas e, exasperado, gritava: "Moga fora! Moga fora! Moga fora!", o que daria Mogofores.

Se a Moga foi desterrada ou não, a lenda não diz, mas os habitantes fizeram a promessa de ir em peregrinação anual à Senhora do Beco e o desaparecimento deixou de se verificar. Ainda hoje o povo de Mogofores se mantém fiel ao voto dos seus antepassados.

Mogofores é um lugar de pequena dimensão, sendo constituído por praticamente uma rua, a Rua Nossa Senhora Auxiliadora estando a restante área maioritariamente ocupada por zona rural interior.

Recebeu foral de D. Manuel em 12 de Novembro de 1514 e constituiu, até ao início do século XIX, o couto de Mogofores. Em 1801 tinha 240 habitantes, sendo que atualmente tem menos de 1000. D. Sancho II doou no seu reinado, a povoação de Mogofores a um casal, João Dias e mulher. Foi vila e breve concelho no final da Idade Média e foi um curato da apresentação do prior de S. Paio de Arcos.

Mogofores orgulha-se de D. José Xavier Cerveira e Sousa, falecido em 1862, sacerdote doutor em teologia e lente da Universidade de Coimbra, que foi pároco de algumas freguesias da Bairrada, nomeadamente em Aguada de Cima, concelho de Águeda, e mais tarde bispo de Funchal, Beja e Viseu. O seu túmulo está em Mogofores na Capela dos Pintos junto ao altar da Sra. da Piedade, na Igreja Paroquial.

Figura ilustre da localidade foi também o Visconde de Seabra, primeiro visconde deste título, António Luís de Seabra, brilhante jurisconsulto, nascido em 2 de Dezembro de 1798 a bordo da nau Santa Cruz. Foi Par do reino, ministro de Estado, juiz conselheiro do Supremo



Tribunal da Justiça, deputado e reitor da Universidade de Coimbra. Simpatizante dos ideais liberais, defendeu-os muitas vezes de armas na mão. Quando se deu a modificação política de 1823 pediu a demissão de juiz de fora em Alfândega da Fé e retirou-se para a casa paterna em Vila Flor, dedicando-se a trabalhos literários, tendo traduzido as Sátiras e Epístolas de Horácio. Em 1825 foi nomeado juiz de fora para Montemor-o-Velho, e no ano seguinte escreveu uma ode dedicada à infanta regente D. Isabel Maria.

Quando faleceu na sua quinta de Santa Luzia, em Mogofores, em 29 de Fevereiro de 1895, estava aposentado como juiz conselheiro do Supremo Tribunal de Justiça. O título de visconde foi-lhe concedido pelo rei D. Luís em 25 de Abril de 1865. Em 1952, em Mogofores, foi-lhe prestada grandiosa homenagem e erigido um busto em frente ao Palácio da Justiça e dando à praça o seu nome.

Foram igualmente figuras ilustres da localidade o Barão de Mogofores e o Barão do Cruzeiro. O Barão de Mogofores, Manuel Ferreira de Seabra Mora e Silva, primo do Visconde de Seabra, foi o primeiro e único barão deste título. Nasceu em 17 de Novembro de 1786 e faleceu em 21 de Outubro de 1872. Foi Juiz do Supremo Tribunal de Justiça e deputado na legislatura de 1840-1841. Escritor e poeta — publicou várias composições poéticas dedicadas a várias personalidades e poesias dispersas sob o pseudónimo de Elmano Conimbricense. O título foi-lhe concedido em 20 de Maio de 1869 por D. Luís.

Francisco Luís Ferreira Tavares foi o primeiro barão do Cruzeiro. Nasceu em Albergaria-a-Velha em 19 de Fevereiro de 1852 e morreu em Mogofores em 13 de Dezembro de 1912. Era abastado proprietário no concelho de Anadia. O título foi-lhe concedido por D. Luís em 28 de Outubro de 1875. O brasão foi-lhe concedido por alvará de 15 de Junho de 1876. Era bisavô do cançonetista e compositor José Cid.

De Mogofores foi também o jornalista e político Albano Coutinho, que foi governador civil de Aveiro, e um dos obreiros entusiastas da estância termal da Curia.



## 2.3. Morfologia

A morfologia urbana de Mogofores assume uma escala de um aglomerado de imagem rural, que se assume com uma estrutura linear de povoamento fortemente determinada pela rua Principal, ao longo da qual surgem várias construções. A observação das cartas militares de 1947, 1973 e 1999, denota uma consolidação da malha urbana, verificando-se uma maior densificação do edificado.

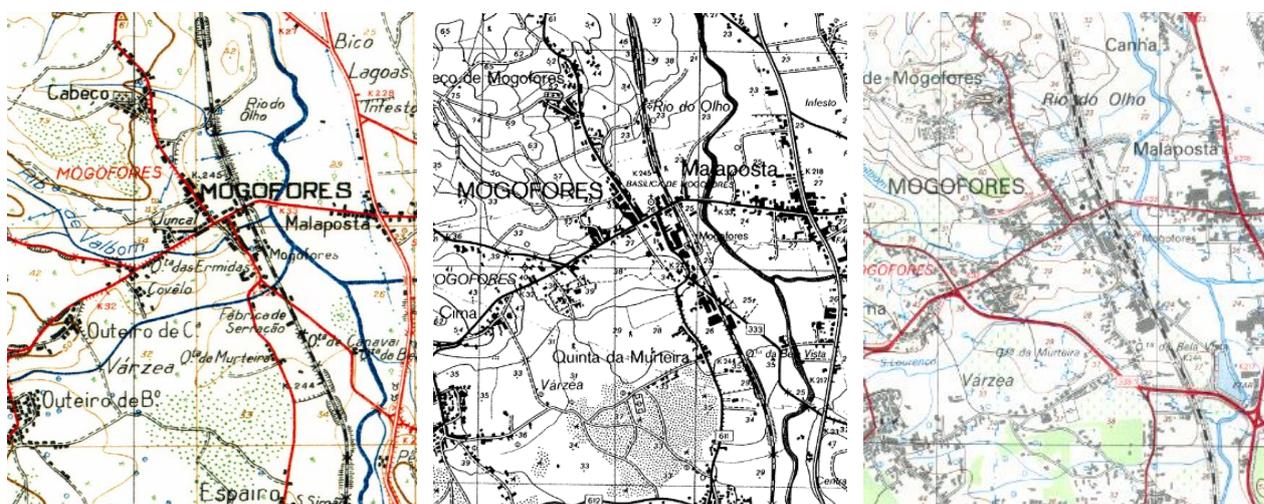


Figura 7. Evolução da malha urbana de Mogofores entre 1947 e 1999

Fonte: Excertos das Cartas Militares de 1947, 1973 e 1999

Tal como que observa na figura 8, denota-se uma estrutura urbana que se define pela Rua S. João Bosco, a partir da qual se foram ramificando vias secundárias, de menor escala, ainda que determinantes na estrutura urbana do aglomerado e que assim definem o sistema de espaços públicos.



Figura 8. Vista aérea de Mogofores

Fonte: Googlemaps, acessado a 14 de maio de 2020

O espaço público caracteriza-se essencialmente por quarteirões pequenos e irregulares, pelos arruamentos estreitos sem passeios, dada a dimensão dos mesmos, ladeadas pelas casas em alinhamentos diversos, que por vezes confrontam diretamente com a via pública.



## 2.4. Património

A Câmara Municipal de Anadia tem vindo a trabalhar no sentido de preservar o património que é, desde sempre, encarado como identitário e detentor de uma memória coletiva na população. Assim, esta preservação é já reconhecida nos instrumentos de planeamento municipais e deve continuar a fazer parte das principais preocupações para o território.

O capítulo IX da Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, diz respeito aos valores culturais e de acordo com o artigo 65º os valores culturais, representados e numerados na Planta de Ordenamento e identificados no Anexo I do PDM, são constituídos pelo património edificado e arqueológico e etnográfico que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social. Os valores culturais, no município de Anadia, são constituídos por:

- a) Imóveis classificados de interesse público e de interesse municipal;
- b) Imóveis em vias de classificação;
- c) Património arqueológico.

Para os imóveis classificados e em vias de classificação, as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria. Nos sítios arqueológicos, cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data, para além do cumprimento da legislação em vigor aplicável, deve ser privilegiada a proteção, conservação e se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.

O Município de Anadia tem vindo a demonstrar uma preocupação na defesa e requalificação do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas aplicáveis, igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e restantes figuras de instrumentos de gestão territorial e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.



Denota-se de facto a preocupação municipal sobre a identidade do seu território, refletida em diferentes formas de defesa, preservação e manutenção do património. Ao longo dos anos, o município de Anadia tem vindo a desenvolver um conjunto de intervenções no sentido de melhorar, não só o parque edificado como também ao nível dos espaços públicos. Assim sendo, o legado patrimonial municipal deve continuar a ser entendido como um bem comum da população e que deve reforçar a identidade local, transmitindo valores às gerações vindouras.

Por esta razão, a defesa do património é uma estratégia municipal, que deve ser continuamente baseada numa lógica de herança à população de um conjunto de bens de referência e de importância histórica assumida. Esta preservação é reconhecida pelos instrumentos de planeamento municipais e continuarão a fazer parte da gestão urbanística para Anadia, devendo dar continuidade à promoção de políticas de valorização, conservação e revitalização dos seus aglomerados urbanos.

O valor patrimonial de Mogofores é inquestionável pelas memórias que lhe são inerentes, carregadas de valor histórico e cultural. Assim sendo, a preservação e valorização do seu edificado e do seu espaço público associado é, igualmente, crucial.

Existem no Concelho alguns imóveis já classificados pela DGPC - Direção Geral do Património Cultural, sendo de aqui destacar em particular a Capela de Nossa Senhora da Piedade, na Igreja de Nossa Senhora da Conceição, paroquial de Mogofores, classificada como Monumento de Interesse Público, estando localizada em Mogofores.

A Capela de Nossa Senhora da Piedade está situada num espaço anexo à nave principal da Igreja de Nossa Senhora da Conceição de Mogofores, e foi mandada edificar por volta de 1670-1672 por Cristóvão Pinto de Paiva, fidalgo da Casa Real. A capela funerária, onde o encomendante foi sepultado em 1672, desenvolve-se em planta centrada, apresentando um modelo ligado ao Maneirismo coimbrão de Seiscentos com evidentes influências ruanescas.



A estrutura forma um quadrado com as paredes cortadas por quatro arcos de volta perfeita, onde assenta a cúpula de oito caixotões. Todos os elementos arquitetónicos são ornamentados por motivos geométricos e vegetalistas, gravados em relevo.

O retábulo de talha dourada foi edificado no arco parietal do lado do Evangelho, apresentando um modelo de transição entre o gosto maneirista e as formas barrocas. Integra no nicho central, com um baixo-relevo do busto do Padre Eterno de braços abertos em fundo, a imagem de Nossa Senhora da Piedade, padroeira da capela. Esta é ladeada pelas imagens de São Francisco de Assis, à esquerda, e Santo António, à direita. Embora o templo de Nossa Senhora da Conceição tenha sido profundamente alterado em 1886, a Capela de Nossa Senhora da Piedade manteve-se intacta, sendo harmoniosamente integrada na nova estrutura edificativa da matriz.



Figura 9. Capela de Nossa Senhora da Piedade

Fonte: <http://www.monumentos.gov.pt/>, acedido a 13 de maio de 2020

Embora seja este o único imóvel classificado na localidade de Mogofores, é fundamental referir outros que se consideram importantes no reforço da identidade local e valorização da mesma, que se passa a apresentar.

A Capela Santa é um exemplo de arquitetura religiosa, maneirista, de planta retangular sem diferenciação de nave e capela-mor. Fachadas laterais com porta travessa idêntica à principal e pequenas frestas deitadas, arco triunfal com pilastras, tendo as faces e a volta riscadas semelhando almofadas corridas.



Figura 10. Capela Santa

Fonte: <http://www.monumentos.gov.pt/>, acessido a 12 de maio de 2020

A Casa do Barão de Cruzeiro, ou Casa da família Cid, pertenceu a Francisco Luís Ferreira Tavares, o primeiro barão do Cruzeiro, nasceu em Albergaria-a-Velha em 1852 e morreu em Mogofores no ano de 1912. Era um proprietário abastado do concelho de Anadia e o título foi-lhe concedido por D. Luís em 28 de Outubro de 1875. Era bisavô do cançonetista e compositor José Cid.



Figura 11. Casa da família Cid

A Quinta de Santa Luzia pertenceu a Visconde de Seabra, o primeiro visconde deste título, António Luís de Seabra, brilhante juriconsulto, nascido em 1798 a bordo da nau Santa Cruz. Foi Par do reino, ministro de Estado, juiz conselheiro do Supremo Tribunal da Justiça, deputado e reitor da Universidade de Coimbra. Em 1825 foi nomeado juiz de fora para Montemor-o-Velho, e no ano seguinte escreveu uma ode dedicada à infanta regente D.



Isabel Maria. Quando faleceu na sua quinta de Santa Luzia, em 1895, estava aposentado como juiz conselheiro do Supremo Tribunal de Justiça. O título de visconde foi-lhe concedido pelo rei D. Luís em 25 de Abril de 1865. Em 1952, em Mogofores, foi-lhe prestada grandiosa homenagem e erigido um busto em frente ao Palácio da Justiça e dando à praça o seu nome.



Figura 12. Quinta de Santa Luzia

Fonte: <http://solaresebrasoes.blogspot.com/2013/10/quinta-de-santa-luzia-mogofores.html/>, acedido a 13 de maio de 2020

Como um exemplo de uma casa nobre barroca, este imóvel na rua Visconde Seabra, apresenta-se com uma planta retangular num único volume com 2 pisos, flanqueadas por pilastras toscanas e vãos ritmados, com molduras de decoração diferente. Portão de entrada para o pátio, decorado, vão de verga curva, pilastras almofadadas, frontão interrompido e o centro levantado a formar cabeceira onde se mostra o brasão de armas cercado de motivos concheados e palmas.



Figura 13. Casa na Rua Visconde Seabra, n.º 1

Outra casa nobre barroca surge na mesma rua, também de planta retangular num único volume com cobertura de telhado de 4 águas e de fachadas flanqueadas por pilastras toscanas. Possui vãos retangulares com cornija e friso em janelas de sacada e de peito, portão do pátio decorado com pilastras almofadadas, mísulas, verga com duas vieiras nas extremidades, cartela com data e almofadas, sobreposta por friso decorado e pedra com brasão de armas.



Figura 14. Casa na Rua Visconde Seabra, n.º 2



Igreja do Colégio Salesiano construída no séc. XX, que adquiriu o estatuto de santuário nacional, alvo de forte peregrinação pela comunidade salesiana e pelo Movimento Schoenstatt, especialmente a comunidade da Gafanha da Nazaré. O Colégio foi fundado por D. Humberto Pasquale. A igreja, construída na segunda metade do séc. XX, segue linhas planimétricas modernas, composta por nave, capela-mor e torre sineira no eixo da cabeceira. Toda a estrutura é simétrica, com duas alas laterais, ornadas por painéis de azulejo e mosaico, alusivos à vida de São João Bosco e alegorias salvíficas e purificadoras.



Figura 15. Colégio de São João Bosco/Santuário de Nossa Senhora Auxiliadora

Um cruzeiro barroco de caminho com coluna circular sobre base quadrangular com representação escultórica de Cristo na Cruz e alpendre aberto de planta quadrangular com cúpula decorada internamente.



Figura 16. Cruzeiro na Rua Visconde Seabra

Para além destes, foram identificados outros imóveis durante os levantamentos de campo, que tendo em conta as suas características, se consideraram particularmente relevantes para a imagem e tecido urbano de Mogofores, e como tal devem ser inventariados no sentido de reforçar a identidade local. Seguidamente são apresentados os referidos imóveis.



Figura 17. Edifício relevante na Rua Principal de Mogofores



Figura 18 . Edifício relevante na Rua Visconde Seabra



Figura 19. Edifício relevante na Rua Principal de Mogofores



Figura 20. Edifício relevante na Rua Nossa Sra. Auxiliadora



Figura 21. Edifício relevante na Rua Nossa Sra. Auxiliadora



Figura 22. Edifício relevante na Rua Nossa Sra. Auxiliadora



Figura 23. Edifício relevante na Rua Nossa Sra. Auxiliadora



Mais uma vez, reitera-se que a conservação destes edifícios, ainda que não classificados, são fundamentais ao nível patrimonial de Mogofores, quer pelo seu valor arquitetónico e/ou pelo seu enquadramento urbano, individualmente ou inserido em conjuntos, com interesse histórico para a preservação e valorização da identidade e memória coletiva local.

## **2.5. Antecedentes e Instrumentos de gestão territorial e urbana**

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa. A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas nacionais e municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A ORU de Mogofores teve como princípios orientadores documentos de planeamento territorial e estratégico, designadamente o Plano Diretor Municipal de Anadia - PDM.

O Plano Diretor Municipal de Anadia está em vigor desde o ano de 1994, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 64/94, publicada no Diário da República n.º 183, I Série B, de 9 de agosto de 1994. Em 19 de junho de 2015, a Assembleia Municipal de Anadia aprova a 1ª Revisão ao PDM de Anadia, através do Aviso n.º 9333/2015 do Diário na República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015. Posteriormente, teve a sua 1ª Alteração à 1ª Revisão, publicada em Diário da República, 2.ª Série, n.º 65 de 2 de abril de 2019 através do Aviso n.º 5929/2019. E mais recentemente, teve a sua 1.ª alteração por adaptação, através da declaração n.º 43/2019 do Diário da República, 2.ª Série, n.º 138 de 22 de julho de 2019, decorrente da aprovação do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios 2019-2028.



O PDM reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território municipal, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como principais objetivos:

- a) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do Município, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, quer ao nível demográfico, quer ao nível socioeconómico;
- b) Ajustar o PDM à realidade do Município, através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas, adequando-o, desta forma, às necessidades e anseios da população;
- c) Agilizar os mecanismos de operacionalização, de forma a garantir uma gestão urbanística rápida e eficaz;
- d) Ajustar os perímetros urbanos em função da dinâmica da ocupação do território e da nova realidade demográfica;
- e) Enquadrar e estudar a viabilidade de alguns investimentos programados, tais como a reestruturação da rede viária municipal e outras propostas de intervenção;
- f) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do Município;
- g) Proceder à reestruturação da Rede Viária, PRN 2000 ou subsequente e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias, nomeadamente de novas variantes, na definição de uma proposta de ordenamento;
- h) Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes;
- i) Estabelecer um ordenamento adequado e articulado com os municípios vizinhos evitando descontinuidades territoriais.



Delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores - ARU  
 Operação de reabilitação urbana de Mogofores - PERU

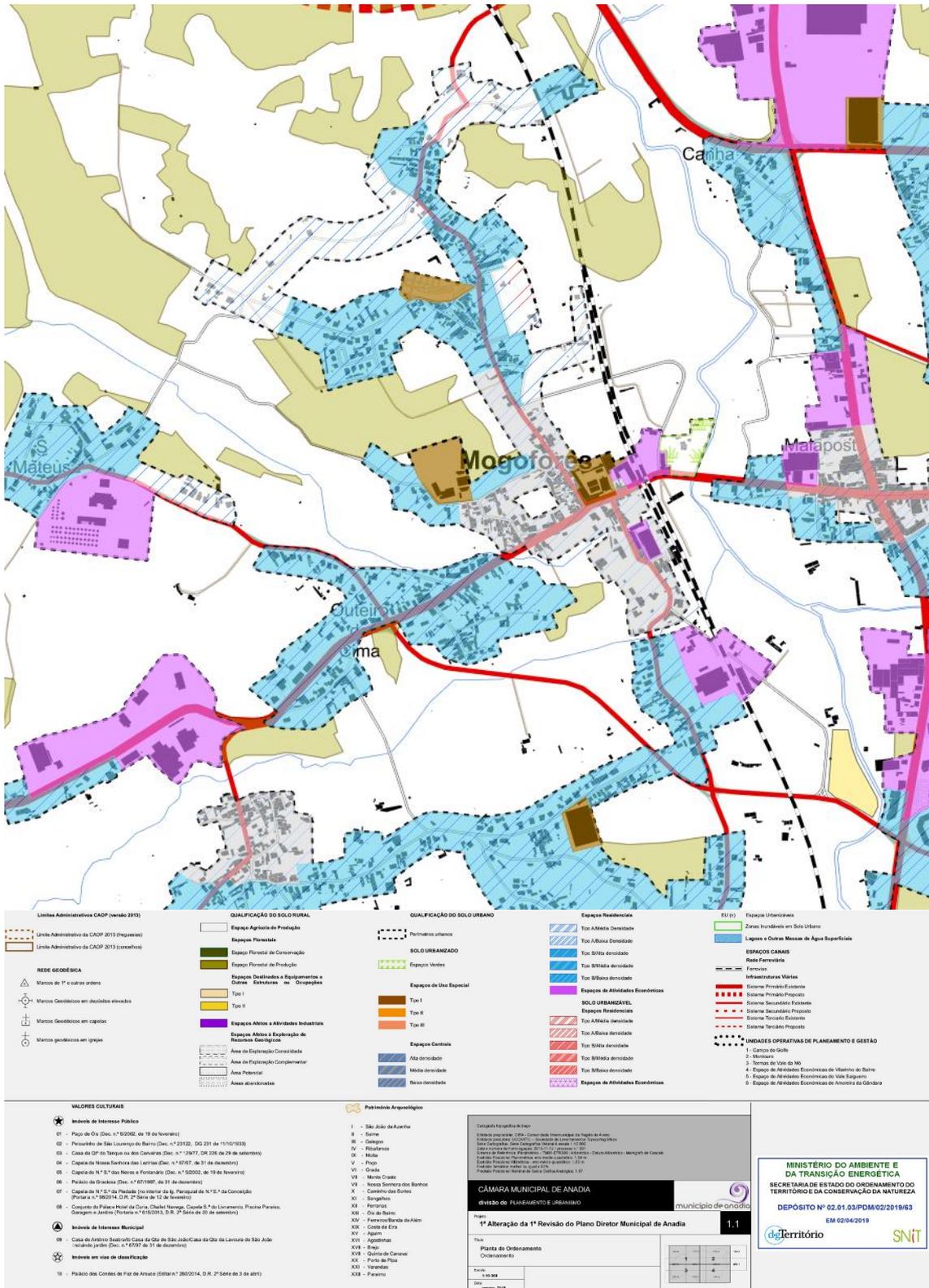


Figura 24. Extrato da Planta de Ordenamento

Fonte: PDM, 2019

# 03

**DELIMITAÇÃO DA**

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)**

# 03

3.1. Objetivos gerais e estratégicos	53
3.2. Critérios de delimitação e proposta da ARU	57
3.3. Análise ao Parque edificado	59
3.4. Análise SWOT	67



### 3.1. Objetivos gerais e estratégicos

Através da delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores pretende-se reforçar-se a atratividade, qualidade urbana e paisagística local, a partir do estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

Esta política não se limita à promoção de reabilitação das estruturas físicas nas áreas urbanas, compreendendo também medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade. Desta forma, a ARU poderá constituir-se como um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação de Mogofores e do território concelhio.

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos e sinuosos, o núcleo histórico em processo de envelhecimento da população e o frágil nível de reabilitação urbana, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução destes constrangimentos passam pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais, ambientais e económicas, através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação



com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à reabilitação urbana.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU 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:

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar a imagem urbana de Mogofores;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos de utilização pública;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e no espaço público;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado e sustentável.



A ARU proposta contempla ainda outros objetivos estratégicos, mais específicos, que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, designadamente:

## **MELHORIA DO SISTEMA URBANO**

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade local;
- Cerzir malha urbana mais recente com malha urbana antiga - núcleo histórico;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

## **REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO**

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes.

## **QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.



## **MOBILIDADE**

- Criação e definição de interfaces de mobilidade;
- Sinalização horizontal e vertical indicativa dos pontos notáveis da área;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal - potenciador de mobilidades estimulantes para o peão no acesso, em particular ao comércio e serviços.

## **QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE**

- Potenciar as redes de telecomunicação;
- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

## **APOIO AOS PARTICULARES**

- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.



## POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURÍSTICOS

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Aposta na produção de produtos regionais de qualidade, potenciando o desenvolvimento endógeno local e respetivos canais de comercialização
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

### 3.2. Critérios de delimitação e proposta da ARU

O perímetro da ARU de Mogofores foi delimitado tendo em consideração a zona de maior densidade construtiva, em que os edifícios apresentam características e traços mais tradicionais, sendo a esmagadora maioria de carácter residencial, não descorando continuidades urbanas importantes, que se pretendeu incluir também nesta área. Desta forma, é possível abranger uma área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural e identitário, pretendendo-se gerar uma maior adesão dos privados aos incentivos da ARU.

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação proposta teve por base um conjunto de critérios que serviram de premissa no definir de um polígono passível de reabilitação, designadamente:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural existente;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam 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**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

Assim, é determinante manter e, sempre que possível, melhorar a vivência dos espaços verdes e coletivos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições e adotar modos suaves de mobilidade, bem como manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços, comércio e habitação.

A delimitação da área de reabilitação urbana proposta para Mogofores contempla uma área aproximada de 21,5 ha apresentada pela figura 25. Esta delimitação integra a maioria do edificado deste aglomerado, que contempla sobretudo uma área residencial que é pouco densa.

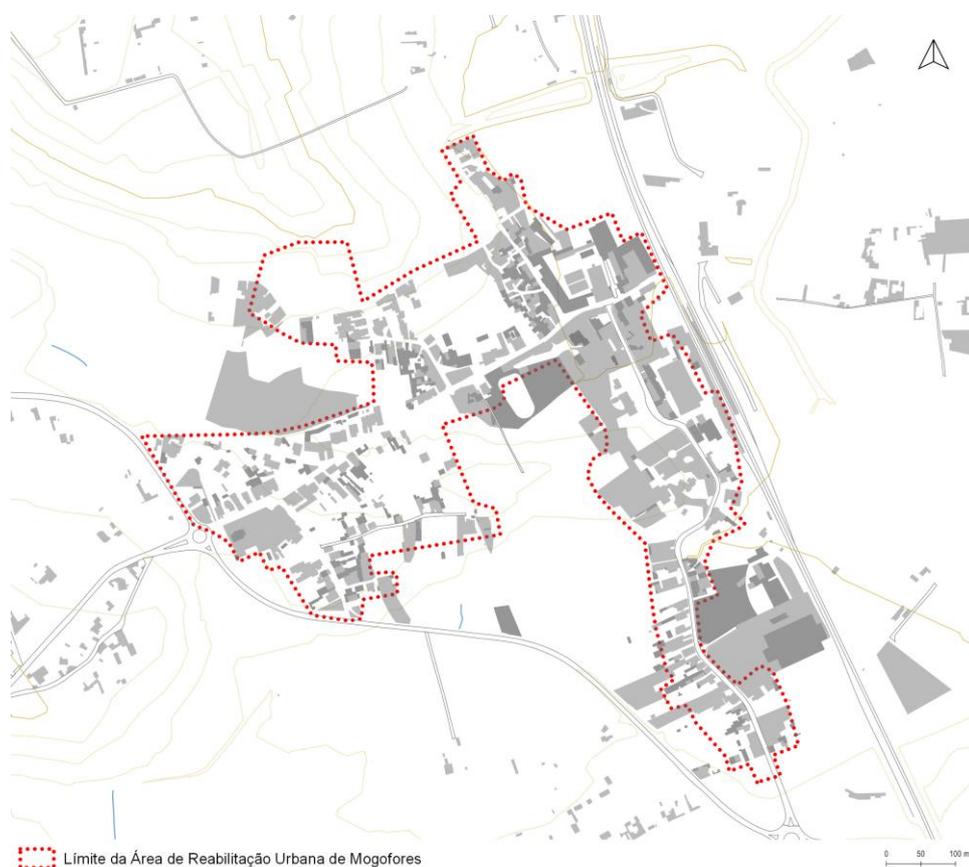


Figura 25. Proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores

### 3.3. Análise ao Parque Edificado

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, urge a necessidade de desenvolvimento de uma análise ao nível máximo de desagregação, designadamente na categoria de subsecção, numa área limitada pela ARU que é, por sua vez, constituída por 10 subsecções que abrangem 54,13ha e se localizam na União das Freguesias de Arcos e Mogofores.

De referir, no entanto, que os limites das subsecções não coincidem exatamente com a ARU e, por esse motivo, realizou-se uma aproximação considerando o edificado existente, como se pode verificar na figura 26. Assim, foi realizada uma análise a estas subsecções, importa, no entanto, salientar que, os dados mais recentes datam de 2011, como tal é fundamental alertar para o desfasamento dos mesmos em relação à atualidade. No aglomerado urbano de Mogofores, em 2011, residiam 433 indivíduos, correspondendo a 179 famílias, e a sua distribuição pode se observar na figura seguinte.

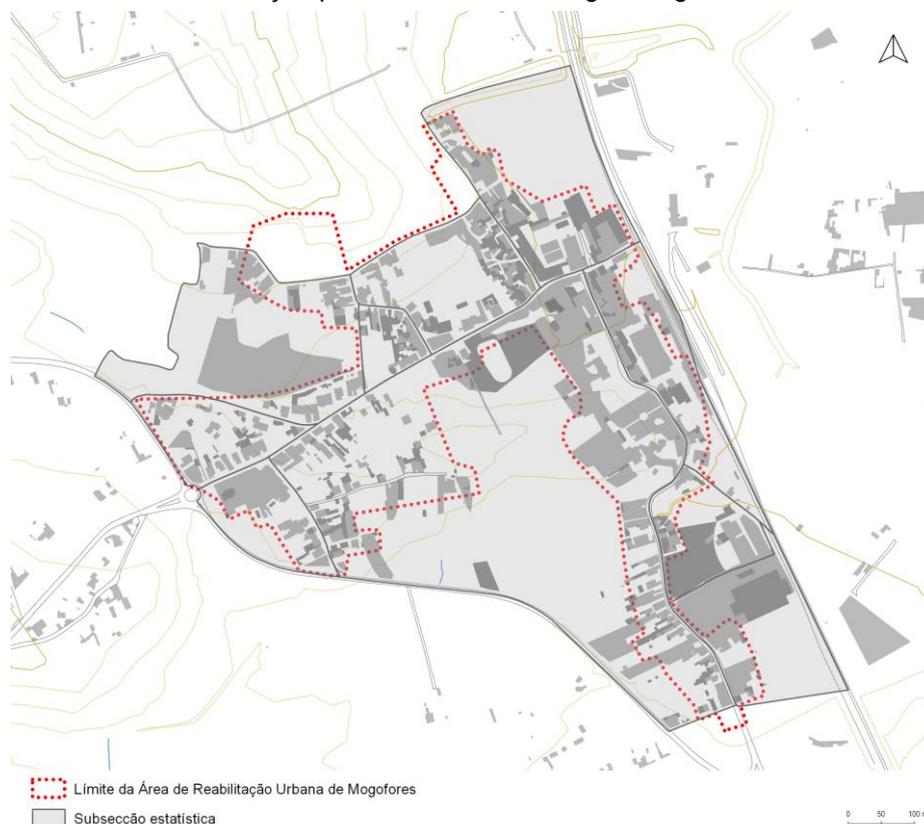


Figura 26. Área de Reabilitação Urbana de Mogofores e respetivas subsecções

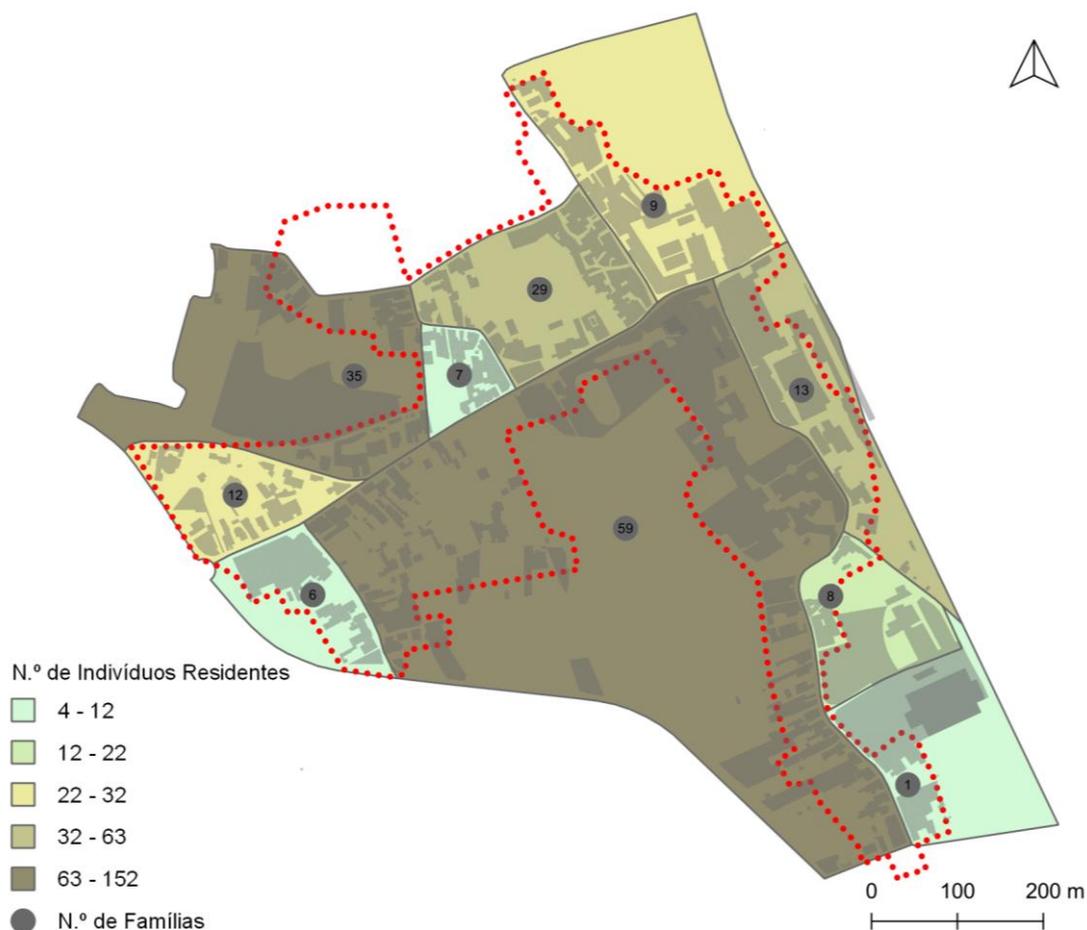


Figura 27. População residente e número de famílias por subsecção

Assim, como muitos aglomerados do concelho de Anadia, também Mogofores apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamentos, uma vez que o número de famílias era inferior ao número de alojamentos, mas pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários.

A massa edificada encontra-se essencialmente onde a densidade populacional também apresenta os valores mais elevados, estando estes dois indicadores diretamente relacionados.



Dos 211 edifícios identificados em Mogofores, apenas quatro foram os construídos antes de 1919. Para o período entre 1919 e 1970, o mais representativo, contabilizavam-se 54% dos edifícios, seguido da época balizada entre 1971 e 1995 com 25%, enquanto o intervalo mais recente, delimitado entre 1996 e 2011 apenas constitui 18% dos edifícios.

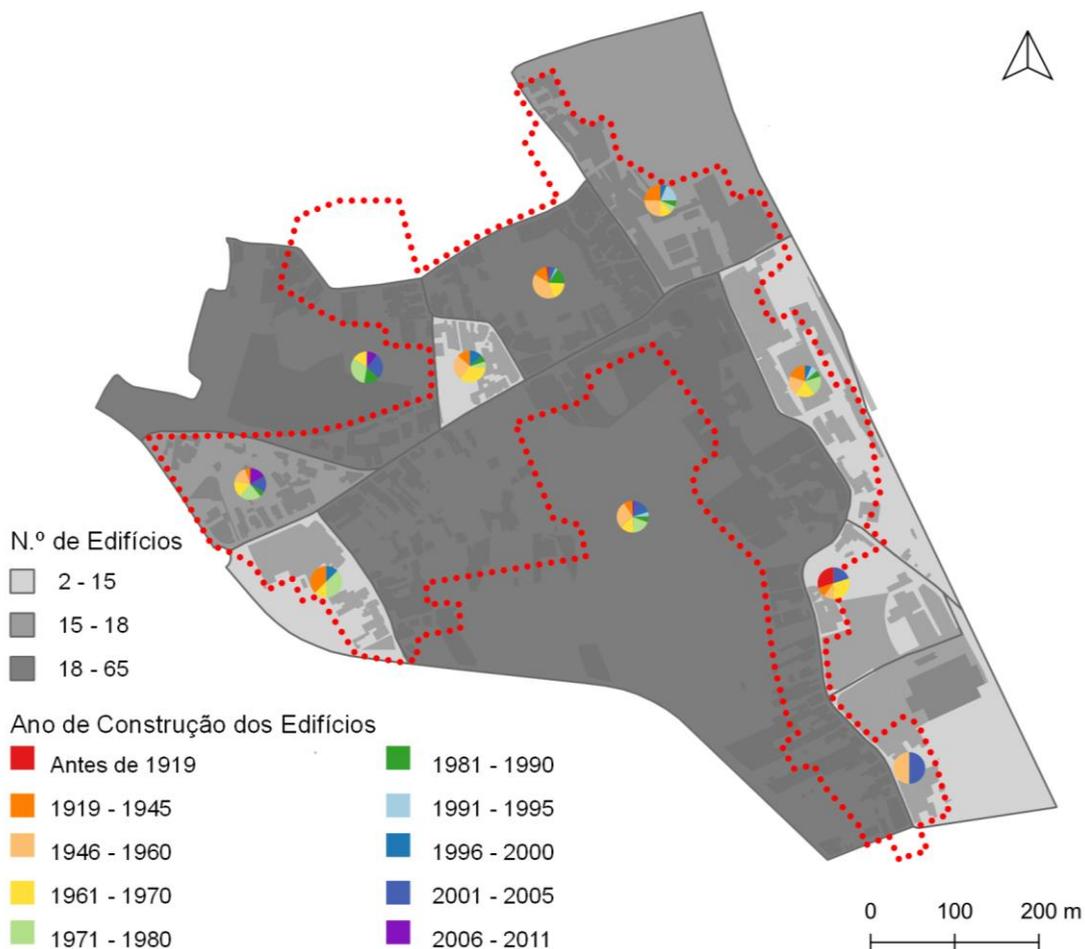


Figura 28. Distribuição do número de edifícios e ano de construção por subsecção

Tabela 1. Período da construção do edificado

Ano	%	Ano	%	Ano	%
1919 -1945	4	1971 - 1980	14	1996 - 2000	5
1946 - 1960	12	1981 - 1990	19	2001 - 2005	9
1961 - 1970	14	1991 - 1995	12	2006 - 2011	6



Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se um predomínio de edifícios construídos em alvenaria com placa, seguido de edifícios em alvenaria sem placa, sendo que os edifícios construídos com betão armado ou com paredes de adobe e pedra solta são os menos representativos.

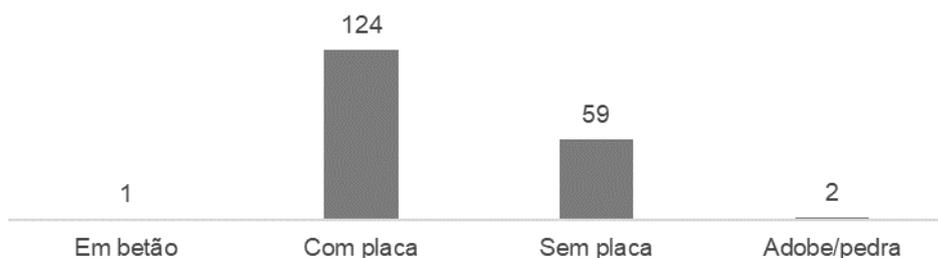


Gráfico 1. Estrutura do edifício

Tabela 2. Tipo de edifício

Edifício	N.º
Exclusivamente residencial	204
Principalmente residencial	4
Principalmente não residencial	3

A nível volumétrico, o aglomerado de Mogofores apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos, 203 de um total de 211 edifícios, sendo que a maioria desse edificado, era exclusivamente residencial.



Figura 29. Exemplos da volumetria do edificado do aglomerado de Mogofores



No que concerne ao número de alojamentos, em 2011, estavam registados 265, que se concentravam onde a população residente apresenta maior densidade, sendo de notar que em todas a subsecções existem alojamentos vagos, que na totalidade representam apenas 19% dos alojamentos, e conforme se pode observar na figura seguinte, apenas uma das subsecções, a sudeste, não têm alojamentos vagos.

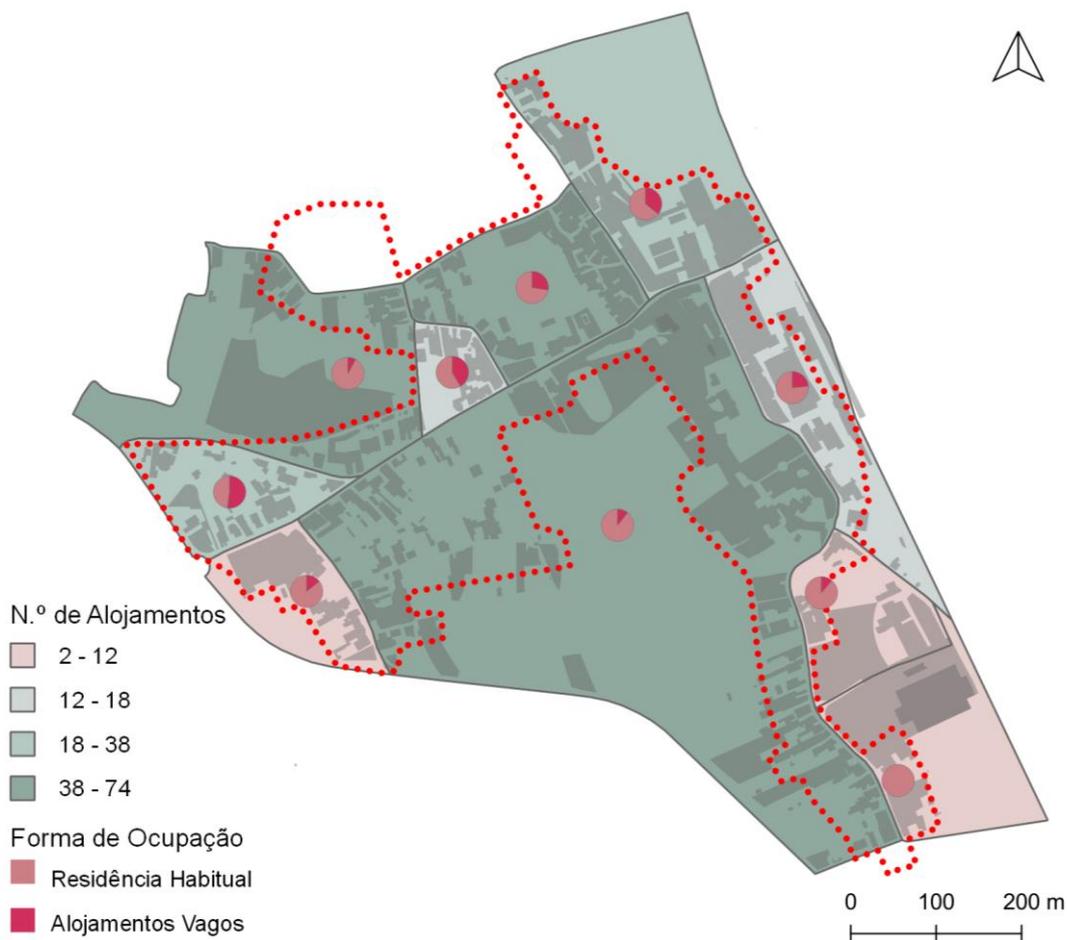


Figura 30. Números de alojamentos e forma de ocupação por subsecção

Relativamente às áreas dos alojamentos de residência habitual, estas variam predominantemente entre os 100 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>, representando cerca de 43% do total, seguindo-se os alojamentos com áreas entre os 50 m<sup>2</sup> e os 100 m<sup>2</sup> que agregam 36%. Por sua vez, os alojamentos com áreas inferiores a 50m<sup>2</sup> são os menos representativos, com apenas 4%.

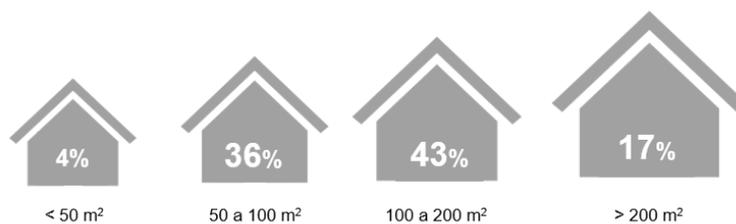


Figura 31. Número de alojamentos de residência habitual por área

A área dos alojamentos familiares tem relação direta com o número de divisões, assim, considerando as dimensões dos alojamentos, não surpreende que a sua maioria possua 3 ou 4 divisões.

Por último, importa destacar a porção de alojamentos vagos e arrendados, que por sinal apresentam um padrão de distribuição semelhante, detendo especialmente maior concordância com a presença de um elevado número de população residente.

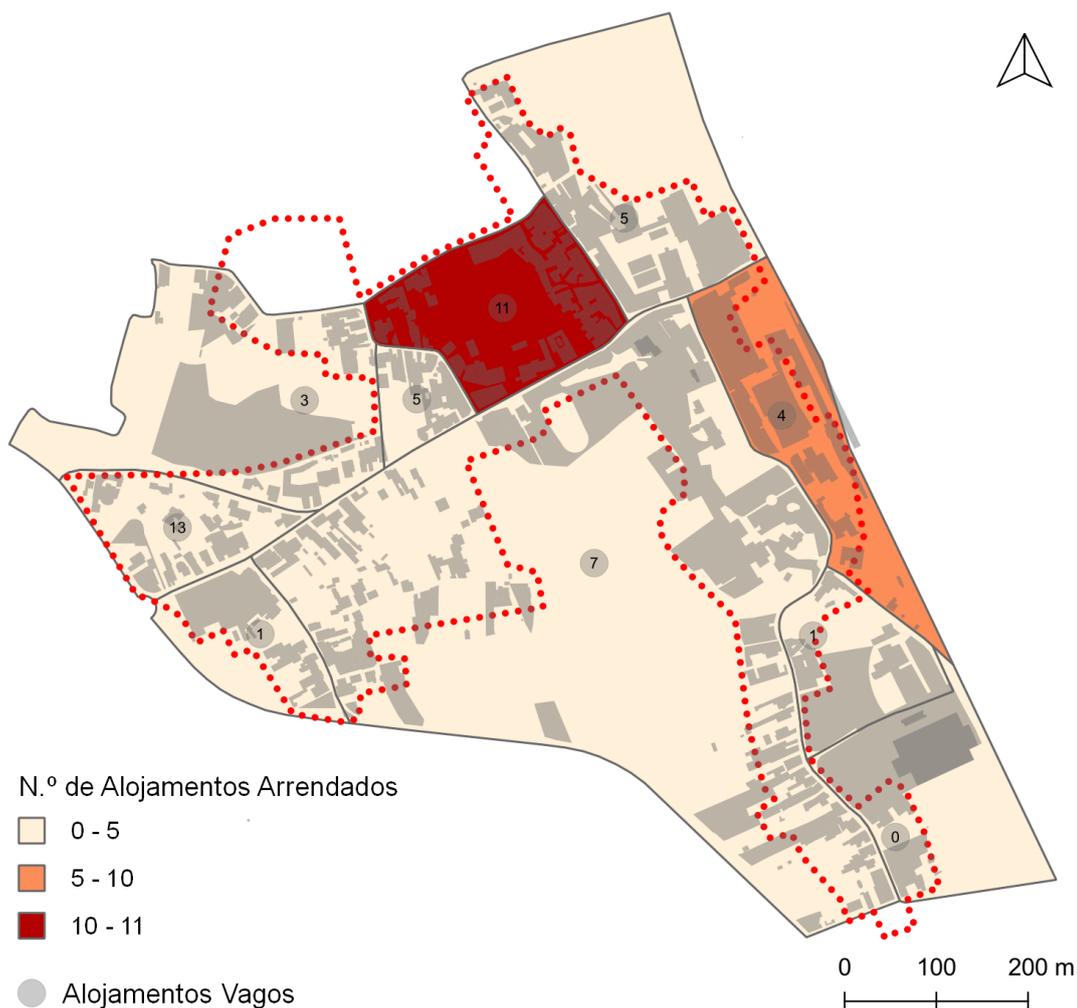


Figura 32. Número de alojamentos arrendados e alojamentos vagos por subsecção

Através da análise da figura 32, é possível observar que, em 2011, existem 24 alojamentos arrendados, mas existe um número considerável de alojamentos vagos, o que pode ser uma oportunidade para colmatar carências quantitativas, ou seja, dar resposta às necessidades, quer em termos económicos, quer em termos de qualidade e localização, dado que, frequentemente, há um desajuste entre os rendimentos das famílias e os custos praticados no mercado habitacional. Ademais, este aproveitamento é vantajoso, uma vez que evita o investimento em habitação nova.



Delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores – **ARU**

Operação de reabilitação urbana de Mogofores - **PERU**

Deste modo, face ao número de alojamentos vagos e aos edifícios em mau estado de conservação ou em ruína existentes em Mogofores, urge desenvolver estratégias que possam induzir à reocupação dos edifícios residenciais e à dinamização deste aglomerado.



### 3.4. Análise SWOT

Face à análise da área urbana de Mogofores, reconheceram-se diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças deste território, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

#### FORÇAS

- Património histórico e arquitetónico;
- Núcleo antigo com interesse de conjunto;
- Qualidade paisagística e ambiental do Rio Cértima e respetivas galerias ripícolas;
- Existência de alguns equipamentos e serviços;
- Acessibilidades ferroviárias asseguradas pela estação de Mogofores.

#### FRAQUEZAS

- Imóveis devolutos e degradados;
- Reduzida oferta de emprego qualificado;
- Maioria da população residente apenas com o ensino básico concluído.

#### OPORTUNIDADES

- Preservação e valorização ambientais e naturais do rio, que permitirão o desenvolvimento de atividades ligadas ao recreio, lazer e turismo.
- Possibilidade de recorrer ao IFRRU;
- Benefícios e incentivos fiscais concedidos pela presente ARU;
- Reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos.

#### AMEAÇAS

- Crescente perda de população residente;
- Progressiva degradação do parque edificado;
- Proximidade à cidade de Anadia, com um vasto leque de oferta de emprego, equipamentos e serviços.

# 04

**PROGRAMA ESTRATÉGICO  
DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)**

# 04

4.1. Enquadramento legal e opção tipológica	72
4.2. Eixos estratégicos e objetivos	76
4.3. Análise e caracterização do edificado e do espaço público	
4.3.1. Metodologia	82
4.3.2. Edificado	86
4.3.3. Patologias das construções	95
4.3.4. Espaço público: estrutura verde e mobiliário urbano	105
4.4. Programa de execução das intervenções prioritárias	
4.4.1. Referências de estratégias espacial	115
4.4.2. Ações de iniciativa pública	117
4.5. Benefícios e incentivos fiscais	
4.5.1. Quadro de apoios e incentivos para a ARU	125
4.5.2. Programa do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento	131
4.5.3. Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)	134
4.5.4. Programas de apoio ao arrendamento e às empresas	138

# 04

4.5.5. IFRRU	139
4.5.6. Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	140
4.6. Proposta de operacionalização da ORU	
4.6.1. Modelo de gestão e adequação da estrutura orgânica interna	141
4.6.2. Processo de gestão ativa da ORU	145
4.6.3 Instrumentos de execução	147
4.6.4 Prazo global e cronograma de execução do programa	157
4.6.5 Programa de investimento e financiamento da operação	158



## 4.1. Enquadramento legal e opção tipológica

Embora o RJRU permita que a área de reabilitação urbana e a operação de reabilitação urbana correspondente não sejam simultaneamente aprovadas, a Câmara Municipal de Anadia, desenvolveu ambas no sentido de proceder a uma aprovação conjunta.

De acordo RJRU, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.



Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”. (ponto 2 do artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, 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 um programa de investimento público”. (ponto 3 do artigo 8.º do RJRU)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e



a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.

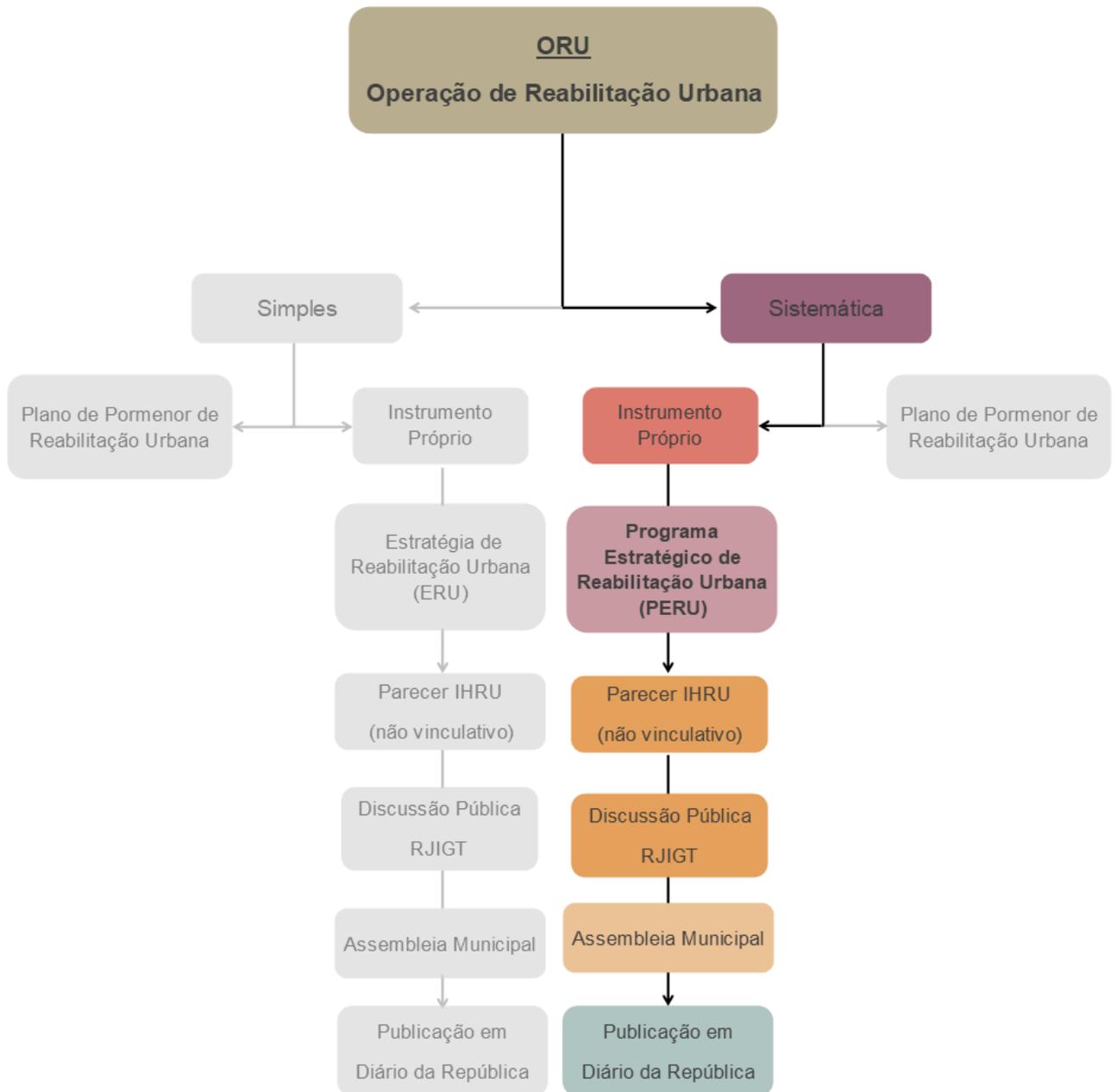


Figura 33. Diagrama do processo de execução da ORU

Após a análise da área de reabilitação urbana de Mogofores, tendo em consideração todas as suas fragilidades e potencialidades e consciente de que a intervenção de reabilitação



urbana necessária não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o Município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

Neste sentido, a operação a desenvolver para a ARU de Mogofores será uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado, enquadrada por instrumento próprio - o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) presente neste capítulo do documento.

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Anadia, fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.

Atualmente são visíveis alguns sinais de degradação física em Mogofores, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento. Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação, agentes públicos e privados, garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e

funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade.



Figura 34. Instrumentos de execução

Os últimos quatro instrumentos de execução referidos não são permitidos nas ORU simples.

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática de Mogofores vigorará pelo prazo estabelecido **de oito anos**, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre **2022 a 2030**. É de salientar que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos.



## 4.2. Eixos estratégicos e objetivos

Ao longo dos últimos anos, muitos aglomerados urbanos têm vindo a assistir a uma gradual degradação do seu tecido urbano, tanto a nível do edificado como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto em Mogofores, através da sua reabilitação e requalificação urbana.

Tendo por base os objetivos já assinalados no capítulo três do presente documento, correspondente à delimitação da ARU, a definição da estratégia de reabilitação teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações e projetos já definidos pelo Município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), que incidiram particularmente na área de reabilitação urbana aprovada à data.

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Mogofores um local mais atrativo para os moradores e visitantes. Os principais objetivos prendem-se com intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que objetivam a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade, infraestruturas e eficiência energética.

Reitera-se ainda a sua vertente histórica e patrimonial, constituindo-se a sua preservação e manutenção como outro dos objetivos propostos. Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física do aglomerado, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande valor, qualidade e referência nacional, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outro dos objetivos da estratégia de intervenção.



Existem, contudo, certos constrangimentos, devidamente identificados, que se torna crucial ultrapassar através de estratégias integradas, nomeadamente no que respeita à necessidade de reabilitação do edificado e espaço público. Pretende-se reforçar Mogofores enquanto um espaço privilegiado quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para o concelho de Anadia foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem os aglomerados mais atrativos, sustentáveis e competitivos.

Como afirmou o arquiteto Manuel Graça Dias, para tirar o maior proveito das cidades tem de se aceitar que estas se tratam de um “projeto de vida coletiva” em que todos os mecanismos que potenciam exclusão são descabidos. (DIAS, 2006)

Deste modo, a estratégia de reabilitação definida integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras, apresentadas no subcapítulo 4.4.2, consideradas fundamentais para atingir os objetivos já preconizados, nomeadamente:

- Fixar moradores de perfil diverso;
- Requalificar as atividades económicas;
- Incentivar e promover o consumo local;
- Reforçar a atratividade;
- Melhorar a imagem urbana.

Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, Mogofores procurará oferecer a moradores, visitantes e potenciais turistas:

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados e acessíveis;
- Incentivos à reabilitação privada;
- Promoção do mercado de arrendamento;
- Maior oferta cultural e social;



- Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante.

É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização do Concelho.

Objetiva-se a criação de novas oportunidades de investimento, apostando na qualificação do ambiente urbano e em novos fatores de qualidade de vida e o conseqüente reforço da atratividade local. É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o Município pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e conseqüentemente do seu património, criando um efeito de contágio.

Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta ou indireta, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando estes se constituam como elementos que interferem negativamente na imagem geral urbana e sustentabilidade local.

É fundamental salientar que os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos. Simultaneamente devem adaptá-los às necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população mais jovem, e reforçar as dinâmicas económicas culturais e sociais.

São, também, contempladas questões de ordem socioeconómica e cultural através das quais, bem como através da reabilitação, se procura que a vivência dos locais se torne mais atrativa para a população, nomeadamente, para a mais jovem. O estado de degradação do edificado, que atualmente interfere com o ambiente urbano, constitui um dos fatores que contribui para o afastamento das famílias jovens do centro, agravado pela falta de adaptação dos edifícios às atuais exigências de conforto, funcionalidade e eficiência



energética.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, mas geralmente estão associadas ao abandono dos imóveis, consequência da falta de meios financeiros por parte dos respetivos proprietários para os reabilitar, como já foi referido. A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da área de reabilitação urbana de Mogofores fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer melhoria da qualidade de vida local, assim como aos investimentos que despoletará e se traduzirão em novas dinâmicas económicas, sociais e culturais.

Relativamente a medidas que visem uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, é premente resolver as questões de iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas identificados. Outras iniciativas e projetos podem contribuir para a projeção e valorização da localidade.

A linha estratégica de atuação visa, assim, afirmar a identidade de Mogofores, através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas, com particular ênfase para os setores estratégicos, reforçando a coesão social, territorial e económica.

Contemplam-se opções e objetivos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas e são igualmente definidos objetivos no âmbito da salvaguarda do património e revitalização económica, social e demográfica.

É importante reiterar que a definição das opções estratégicas, no que concerne à reabilitação urbana, têm por base um conjunto de objetivos formulados em função da articulação dos mesmos com o quadro de ações de projetos já elaborados pelo Município no contexto de outros planos e programas.



Como já foi referido, ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística de Mogofores, está-se também a promover a autoestima e sentido de pertença da população residente, esperando que estas mudanças venham a traduzir-se num incentivo aos privados e ao seu investimento na reabilitação dos seus imóveis.

Nesse sentido são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação urbana de Mogofores, nomeadamente no âmbito de seis temáticas que se apresentam seguidamente.

### REABILITAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Melhorar a qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, nomeadamente através dos instrumentos de execução;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Adotar medidas de gestão de acesso automóvel e estacionamento com privilégios aos residentes.

### REABILITAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Remoção dos contentores dos locais inadequados e seu reposicionamento, enquadramento em sítios estratégicos, recorrendo à vegetação;
- Aposta no mobiliário urbano de “design inclusivo”;
- Substituição de luminárias e de mobiliário inestético e inadequado;
- Aumentar a oferta e dinamizar/qualificar os espaços verdes;
- Requalificação dos espaços públicos: largos e arruamentos;
- Favorecer a fruição do espaço público, reduzindo a presença do automóvel.



### MELHORAR A MOBILIDADE E A ACESSIBILIDADE

- Fomentar a acessibilidade e mobilidade na ARU;
- Promover soluções inovadoras para a mobilidade intraurbana;
- Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.);
- Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos.

### MELHORAR AS INFRAESTRUTURAS E PROMOVER A SUSTENTABILIDADE

- Aposta em iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;
- Promover a modernização das infraestruturas;
- Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais.

### SALVAGUARDAR O PATRIMÓNIO EDIFICADO

- Reforçar a divulgação e integração do património nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico e patrimonial;
- Preservação e valorização do património como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico, nomeadamente o património ligado à natureza e cultural;
- Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.

### POTENCIAR AS DINÂMICAS ECONÓMICAS, SOCIAIS E CULTURAIS

- Promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
- Reforçar vivências e sociabilidades no aglomerado, nomeadamente através da divulgação de eventos identitários;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.



## 4.3. Análise e caracterização do edificado e do espaço público

### 4.3.1. Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da ARU de Mogofores, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo.

Esta fase pretendeu-se tão exaustiva quanto possível, recolhendo-se todos os elementos disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise, não existirem défices de informação.

Com os levantamentos e respetivo trabalho de campo pretendeu-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Considera-se que esta área requer, na sua totalidade, uma requalificação pensada como um todo, não apenas pelas carências que apresenta, mas pelo facto de ser um local de carga simbólica e histórica, onde as melhorias irão ser usufruídas pela população residente e pelos visitantes, criando novas dinâmicas e aumentando a atratividade da freguesia.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na área total da ARU, onde foram analisadas as características do edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público e da estrutura verde.

O limite da área de estudo caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Área com funções de carácter habitacional, comercial, serviços, garagem/armazém, religioso, alojamento e equipamentos;



- Estrutura/desenho orgânico;
- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína.

Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas. Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços, equipamentos, entre outros;
- Levantamento do estado de conservação exterior;
- Levantamento das principais patologias visíveis, ao nível da cobertura, da fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação recolhida tendo por base as tabelas de levantamentos, estas foram preenchidas durante os trabalhos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico, realizando-se uma análise individual aos imóveis inseridos na ARU.

É importante reiterar que os pontos considerados nas tabelas de levantamentos abordam exclusivamente uma avaliação exterior dos edifícios, do que é possível observar, e para tal são tidos em conta critérios e conceitos definidos *a priori* que se passam a referir:

**Número de pisos:** Consideram-se os números de pisos acima da cota da soleira, da fachada principal. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas e pisos recuados.



**Uso:** Corresponde às funções associadas a cada piso dos imóveis alvo de levantamento, enquadrados nas categorias de habitação, garagem/armazém, comércio, serviços, religioso, alojamento e equipamentos. Esta aferição é obtida a partir de indícios visuais exteriores.

**Tipo de ocupação:** Os edifícios ocupados podem ter frações vagas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade. São também identificados os edifícios em ruína ou obra.

**Elementos dissonantes:** São elementos decorativos ou construtivos que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício ou alterações de cérceas.

**Grau de conservação:** O estado de conservação em geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que teve por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias do edifício.





É importante salientar o valor da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na ARU de Mogofores, uma vez que este é determinante para a obtenção de alguns benefícios e incentivos fiscais, ainda que para efeitos legais seja necessário recorrer à ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios prevista no Novo Regime Arrendamento Urbano, NRAU<sup>1</sup>, este levantamento reflete uma aproximação a potenciais reabilitações, dado que numa primeira abordagem, é possível perceber, o estado atual dos imóveis e quais os que apresentam maior necessidade de intervenção.

### 4.3.2. Edificado

#### Número de pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na área de reabilitação urbana de Mogofores, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos edifícios.

A planta 1 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área, que se enquadram nas categorias de edifícios com um piso até um total de quatro pisos.

Reitera-se que foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.



Figura 37. Exemplo de edifício com um piso

<sup>1</sup> Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro



Desta forma, verifica-se que a edificação na área analisada é maioritariamente composta por imóveis com um e dois pisos, sendo que estes representam 42% e 54% do total, respetivamente. Foram também identificados edifícios com três pisos, 3%, e quatro pisos, 1%, ainda que representem uma percentagem residual do total.



Figura 38. Exemplo de edifício com três pisos



Planta 1. Número de pisos



## Tipo de ocupação

Por observação direta do edificado, foi possível desenvolver uma análise do tipo de ocupação dos edifícios da ARU.

A planta 2 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis, que se enquadram nas categorias de ocupado, devoluto, ruína e obra.

Salienta-se que apenas foram considerados devolutos os edifícios que, aparentemente, se encontram desocupados na sua totalidade, como já referido.



Figura 39. Exemplo de edifício devoluto

O edificado dos levantamentos encontra-se na sua maioria ocupado, 188 edifícios, constituindo 72% do total. Contabilizaram-se 48 edifícios devolutos, correspondendo a 18% do total, 21 em ruína, 8%, e apenas quatro em obra, 2%.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, não é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra disperso pela ARU. Um dos fatores que pode estar na origem dos edifícios devolutos é o facto da população residente ser, maioritariamente, envelhecida sendo que a população mais jovem procura novas oportunidades em outros centros urbanos, como tal existe um crescente número de edifícios que vão ficando vagos.



Planta 2. Tipo de ocupação



## Usos

As plantas representadas nas páginas seguintes ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções do primeiro e segundo piso, que se enquadram nas categorias de habitação, garagem/armazém, comércio, serviços, religioso, alojamento e equipamentos. As plantas referentes ao terceiro e quarto piso não são apresentadas, uma vez que os edifícios com esses números de pisos correspondem a uma percentagem residual de 3% e 1%, respetivamente, e à função de habitação na totalidade.



Figura 39. Edifício com piso de comércio

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir da análise exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa observação e dos indícios exteriores dos edifícios que pudessem contribuir para aferir o respetivo uso.

A habitação é o uso predominante em todos os pisos, sendo que ao nível do primeiro piso ocupa 83,9%, seguem-se as garagens/armazéns com 6,5%, o comércio representa 4,6%, por sua vez, os equipamentos 2,6%, os serviços e os edifícios religiosos, ambos com 1% do total e, por fim, de forma residual, o alojamento com 0,4%.



Planta 3. Usos do 1.º piso



Planta 4. Usos do 2.º piso



## Estado de conservação

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido através da observação direta *in loco*, à fachada principal de cada edifício, considerando a existência, ou não, de patologias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias.

Em função das patologias identificadas foi atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de quatro níveis:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;

Importa salientar que durante os levantamentos foram analisados edifícios que se encontravam a ser intervencionados, como tal não foram avaliados quanto ao seu estado de conservação, sendo, assim, atribuída a classificação de “Obras”.

Relativamente à definição de cada um dos níveis suprarreferidos, o estado de conservação “Bom” é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes.

O nível de “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil/média manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas patologias de que padecem prejudicam o seu uso e conforto e características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.



Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.

O estado de conservação do edificado da ARU de Mogofores é, predominantemente, médio, com 45% dos edifícios nesta condição, enquanto 24% se enquadra na categoria de bom e 21% na categoria de degradado. Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar que 8% estão nesta situação e, por fim, de modo residual estão registados apenas 2% em obra.



Planta 5. Estado de conservação



### 4.3.3. Patologias das construções

As “Patologias das Edificações” são estudos das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer nas construções em determinadas circunstâncias. Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações durante o seu tempo de vida útil.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência.

Analisar e perceber a origem das patologias observadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.

#### Patologias ao nível das coberturas

As tabelas de caracterização do edificado foram preenchidas tendo em consideração os imóveis implantados na área de reabilitação urbana de Mogofores, como já referido. No que diz respeito às patologias ao nível da cobertura as anomalias registadas no levantamento foram as deformações, as estruturas colapsadas/parcialmente colapsadas, os revestimentos com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.



Como foi amplamente mencionado, os levantamentos de campo foram realizados com base exclusiva na observação exterior do edificado, pelo que, tendo em conta a morfologia urbana de Mogofores que compreende ruas estreitas, que dificultam a observação direta das coberturas, bem como o seu desenho e dos edifícios, não foi possível realizar a análise de todas, como tal, os resultados do gráfico 7 refletem apenas as que foi possível observar.

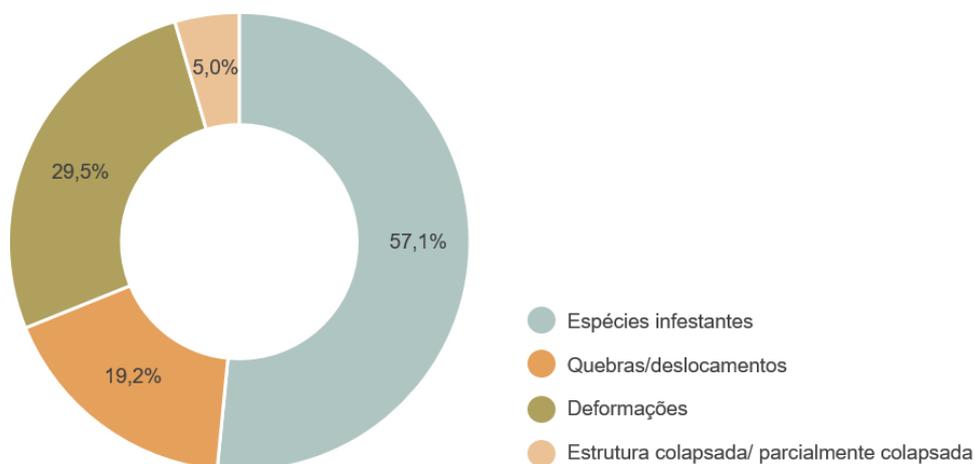


Gráfico 7. Patologias das coberturas

Das patologias observadas, a mais frequente é a presença de espécies infestantes, 57,1%, como representa o gráfico 07. As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só pode constituir uma das principais causas.



Figura 40. Cobertura com espécies infestantes



Outro aspeto importante é o facto de ao longo do tempo se acumularem nos telhados detritos de origem mineral, trazidos pelos ventos e pelas chuvas e outros que se desprendem das próprias telhas, e de origem orgânica devido, por exemplo, a dejetos de aves e insetos.

Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante.

Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos, musgos e líquenes, que apresentam cores vermelhadas, verdes ou negras, confundindo-se por vezes com sujidade, e conferindo aos edifícios um aspeto degradado e envelhecido.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar. Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na área de reabilitação urbana de Mogofores, para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados. Destaca-se ainda o facto de 39,9% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível, como se pode observar na imagem 41, em particular caleiras, sendo estas importantes para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.



Figura 41. Cobertura com beirado e caleira

Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase



sempre com presença de manchas, fungos, musgos e líquenes e outras espécies infestantes.

Como segunda patologia mais frequente, registada em 29,5% dos casos, surge a deformação, identificada particularmente nas cumeeiras dos telhados. As deformações podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais ou a alteração das cargas previstas inicialmente e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.



Figura 42. Cobertura deformada

Mais uma vez, se não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana do local.

Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas e desta anomalia podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão implicações ao nível das patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

A presença de revestimentos com quebras ou deslocamentos tem também alguma relevância, 19,2%, e por fim, surgem as situações de estruturas colapsadas ou



Figura 43. Cobertura colapsada



parcialmente colapsadas, em 5,0% dos edifícios analisados. Os casos mais graves correspondem a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.

### Patologias ao nível das fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas e caixilharias, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na área de reabilitação urbana de Mogofores.

Este levantamento consistiu na caracterização do estado exterior dos edifícios quanto à presença das seguintes patologias: fissuração, deformação, desagregação bem como manchas.

Para além disso, foram considerados elementos dissonantes que apesar de não se constituírem propriamente como patologias, contribuem para a descaracterização dos edifícios e, conseqüentemente, para a imagem urbana da freguesia.

Pela sua exposição, as fachadas recebem agressões externas contínuas, através da ação dos ventos, chuva, variações de temperatura, etc., que ao longo do tempo levam à gradual degradação do edifício prejudicando o seu desempenho e em casos extremos podem levar ao risco de colapso, especialmente quando não existe manutenção do imóvel, como tal é fundamental a manutenção periódica das mesmas.

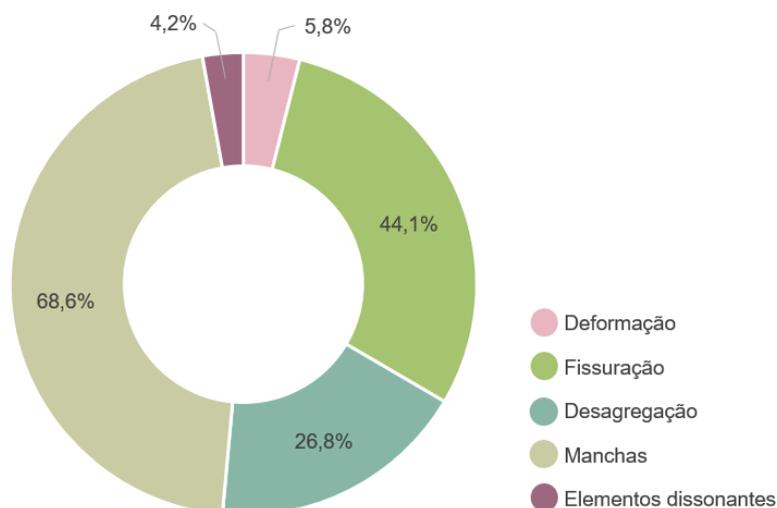


Gráfico 8. Patologias das fachadas

No gráfico 8 estão representadas as principais patologias detetadas nas fachadas dos imóveis inseridos na ARU. Destaca-se como patologia mais frequente as manchas, em 68,6% dos casos (imagem 44).

Estas manchas e bolores - que podem aparecer no exterior e interior do edifício – têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas: chuva, pouca exposição solar, entre outros.

Outros fatores contribuem também para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e o seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando ocorre uma rotura no sistema de canalização da água.

Com um significativo destaque surgem também as fissurações, estando patentes em 44,1% dos



Figura 44. Manchas e bolores na fachada



edifícios analisados.

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade do edifício, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, permitindo infiltrações de água. Salienta-se que as fissuras verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.



Figura 45. Fachada com fissuras

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo laje-alvenaria).

Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração. O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas. Tal como demonstra o gráfico 8, cerca de 26,8% dos edifícios já apresenta esta patologia nas suas fachadas.

Outros fatores influenciam e potenciam a desagregação de revestimentos, designadamente, a baixa qualidade dos materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da



Figura 46. Desagregação de reboco



execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar convenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em 5,8% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer em nada a estética do edifício, a estabilidade e a própria resistência da construção, no levantamento levado a cabo, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes.

No que concerne aos elementos dissonantes, os que mais predominam são as máquinas de ar condicionado (AC), (imagem 47), bem como cabos de infraestruturas.

Este é um aspeto extremamente relevante no ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido em que, em certa medida, o descaracterizam. Cerca de 4,2% das fachadas observadas integram elementos considerados dissonantes.



Figura 47. Presença de máquina de AC



## Patologias ao nível das caixilharias

No que respeita às caixilharias exteriores o processo de desenvolvimento ao nível dos levantamentos foi, mais uma vez, executado na mesma lógica dos anteriormente referidos.

Neste caso, contemplaram-se três campos distintos, nomeadamente a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto de os materiais da mesma estarem ou não em degradação, bem como a qualidade do material, isto é, a necessidade de substituição no sentido de assegurar melhor e maior conforto térmico e acústico.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior). Efetivamente, num universo de 261 edifícios, cerca de 45,2% contemplam sistema de sombreamento, sendo que os mais frequentes são as persianas exteriores. Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso, particularmente no verão.

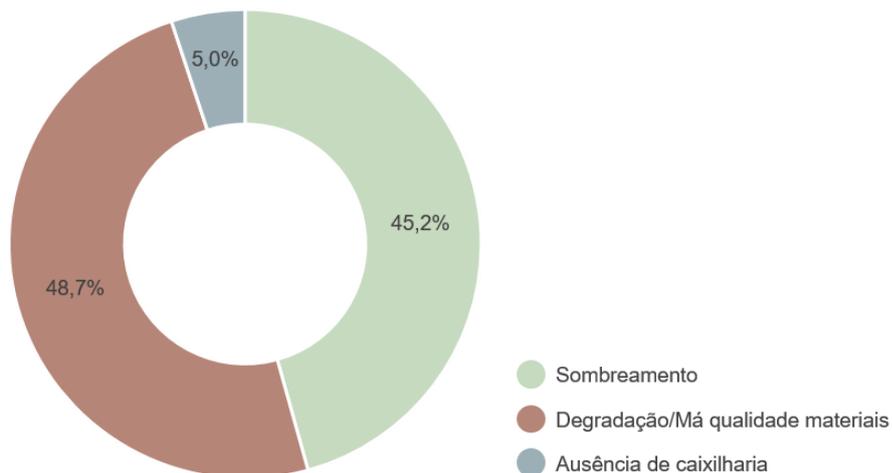


Gráfico 9. Patologias das caixilharias



De acordo com o gráfico 9, aproximadamente 48,7% dos imóveis analisados apresentam caixilharia com materiais em degradação ou de má qualidade que já não garantem a estanquicidade e conforto desejáveis.



Figura 48. Caixilhariias degradadas

A qualidade e estado de conservação das caixilhariias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores dos imóveis.

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilhariias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilhariias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções.

Através dos levantamentos de campo, foram identificados 5,0% do total dos edifícios com ausência total ou parcial da caixilharia, como mostra a imagem 49.



Figura 49. Edifício sem caixilharia



#### **4.3.4. Espaço público: estrutura verde e mobiliário urbano**

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços exteriores públicos, que ao longo dos últimos anos, têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público constituído por ruas, avenidas, largos e praças, parques e jardins, zonas de lazer e zonas de estar, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos e deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências.

Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a freguesia e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. A metodologia de Brandão (2008) integra critérios de ordem estrutural/espacial e de utilização, os quais se considera determinantes no processo de projetar e desenhar estes espaços.



Segundo o mesmo autor, este considera um elenco de 15 tipologias por seis referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:

<b>Espaço - Traçado</b>	Encontro	Largos, Praças
	Circulação	Ruas, Avenidas
<b>Espaço - Paisagem</b>	Lazer – Natureza	Jardins, Parques
	Contemplanção	Miradouros, panoramas
<b>Espaço – Deslocação</b>	Transporte	Estações, paragens, interfaces
	Canal	Vias-férreas, autoestradas
	Estacionamento	Parking, silos
<b>Espaço - Memória</b>	Saudade	Cemitérios
	Arqueologia	Industrial, agrícola, serviços
	Memoriais	Espaços Monumentais
<b>Espaços Comerciais</b>	Semi-interiores	Mercados, Centros comerciais, arcadas
	Semi-exteiores	Mercado levante, quiosques, toldos
<b>Espaços Gerados</b>	Por edifícios,	Adro, passagem, galeria, pátio
	Por equipamentos,	Culturais, desportivos, religiosos, infantis
	Por sistemas	Iluminação, mobiliário, comunicação, arte

Quadro 1. Tipologias do espaço público

O espaço público é assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e perceptivas.

Segundo os urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzoe e Sai Karnaes (2006), poderá avaliar-se a qualidade do espaço público segundo um conjunto de critérios que são apresentados de seguida.



Figura 50. Critérios para determinar um bom espaço público

Fonte: Natalia Garcia, Juliana Russo, Callu Tegagni, adaptado de “New city life” de Jan Gehl

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante o trabalho de análise e os levantamentos *in loco* é feita uma caracterização do território da ARU de Mogofores, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços de encontro



Delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores – **ARU**

Operação de reabilitação urbana de Mogofores - **PERU**

(largos e praças), espaços verdes existentes, arborização de arruamentos, mobiliário urbano e elementos de iluminação.

Desta forma, na planta 6 está identificado apenas um espaço público, designadamente o jardim junto à Junta de Freguesia que, anteriormente, era o edifício da escola primária, bem como a estrutura verde correspondente à área de reabilitação urbana que é analisada mais à frente no documento. É possível constatar que Mogofores apresenta alguma carência ao nível de espaços públicos uma vez que foi identificado apenas um, como é possível verificar na planta 6.



1 – Jardim junto à Junta de Freguesia

Planta 6. Espaço público e estrutura verde

Este jardim é um espaço de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência e encontra-se em médio estado de conservação. Salienta-se que contempla uma área ajardinada e outra de pavimento impermeável e, ainda, integra mobiliário urbano, nomeadamente, bancos de jardim e iluminação. É ainda de destacar os lugares de estacionamento que dispõe e o busto do Visconde de Seabra, que foi o autor do Código Civil de 1867.



Delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores – ARU

Operação de reabilitação urbana de Mogofores - PERU



Figura 46. Jardim junto à Junta de Freguesia

Importa ainda mencionar a importância da manutenção destes locais, nomeadamente, de alguns equipamentos existentes e a incorporação de outros.

É também fundamental uma abordagem às ligações entre os diversos espaços, a circulação e mobilidade são fatores essenciais nas atividades de qualquer aglomerado, e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática têm reflexos, quer para o quotidiano do indivíduo, quer para as dinâmicas socioeconómicas locais.



Figura 47. Exemplos da estrutura viária de Mogofores

Ao nível da segurança da rede viária e da sua relação com o uso do espaço público, em condições de conforto e segurança, por parte da população residente e visitantes, importa reforçar a necessidade de melhoramento da rede viária no sentido de permitir uma melhor relação entre o automóvel e o peão, e ao mesmo tempo garantir uma oferta efetiva de uma rede pedonal contínua e segura, sendo que com os levantamentos *in loco* foi possível perceber que são necessárias melhorias a este nível.



O município de Anadia tem como um dos objetivos a organização do espaço de circulação, com a definição de todas as valências, desde a zona de circulação viária, zonas de estacionamento e zonas pedonais, com o intuito de salvaguardar a segurança de todos os utilizadores.

Relativamente aos materiais de revestimento das faixas de rodagem e dos passeios, verifica-se que são predominantemente revestidas a betuminoso e a calçada de granito, respetivamente.

Quanto ao estacionamento, existem vias com estacionamento formal paralelo às mesmas e em espinha, contudo é, possivelmente, inferior ao que seria necessário, uma vez que durante os levantamentos foram identificados vários veículos estacionados nas vias, normalmente, próximo de habitações ou comércio.



Figura 48. Exemplos de estacionamento



Outra das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são as áreas verdes, igualmente identificadas na planta 6, que constituem um sistema de promoção dos elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade, sendo parte fundamental no planeamento urbano. Estes espaços têm uma forte valência ecológica e social, onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar.

A estrutura verde, como elemento fundamental na malha urbana, integra todas as áreas verdes que se enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas, sendo essencial para a redução dos efeitos nocivos da freguesia no ambiente. Contribuindo também para a valorização estética e redução do impacto nos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social, isto é, são espaços destinados à utilização e fruição pública, onde os utilizadores podem exercer várias atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características.

Atualmente, tem-se vindo a assistir a um esforço na formulação de políticas urbanas nesta temática, tendo surgido diversos modelos de Estrutura Verde Urbana e Estrutura Ecológica Urbana que detêm a dupla função de proteger e potenciar os recursos naturais e de proporcionar espaços recreativos.

A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como “ as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos, designadamente as redes de proteção e valorização ambiental, regionais e municipais, que incluem as áreas de risco de desequilíbrio ambiental” (Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de Maio).

A definição da Estrutura Verde Urbana da ARU de Mogofores irá ajudar a compreender a relação do homem com a natureza e, assim, definir novas estratégias de articulação dos



elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

Como é possível observar na planta 6, esta ARU tem uma área verde significativa, ainda que a maioria seja privada, nomeadamente logradouros, pátios e hortas que complementam a estrutura verde urbana.

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, é crucial a presença de mobiliário urbano, permite assegurar uma maior comodidade, conforto e harmonia do espaço, bem como contribuir para reforçar as dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. Nesse sentido é fundamental que o mobiliário urbano adotado para diferentes espaços inseridos na ARU, e na sua proximidade, deve ser encarado como um todo, isto é, não deve ser selecionado de forma individual, mas antes pensado como um projeto abrangente, de modo a assegurar uma coerência de linguagem entre as diversas áreas.

Durante os levantamentos *in loco*, foi possível verificar que em Mogofores, os bancos e as iluminarias são o mobiliário urbano mais frequente no espaço público, ainda que muito reduzido. O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço.

No que toca à iluminação pública, as iluminarias encontram-se de forma pontuada e contribuem para a redução da insegurança e da sensação de desconforto, podendo, ainda ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.



Figura 49. Exemplo de iluminaria

Uma eficiente estratégia na iluminação pública contribui para a criação de uma identidade própria local e para o aumento dos níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património, particularmente nos períodos noturnos.



## 4.4. Programa de execução das intervenções prioritárias

### 4.4.1 Referências de estratégias espacial

A estratégia de intervenção para a ARU de Mogofores está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e da imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município está de acordo com as intenções e prioridades da freguesia e integra projetos municipais já definidos e selecionados, bem como outros que através dos levantamentos de campo se identificaram como fundamentais para a revitalização da mesma.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente elencados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação.

O objetivo das ações propostas é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes da ARU, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência, criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas populações. Deste modo, cada uma das ações propostas visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação de ações estratégicas previstas para Anadia.

É importante reiterar o facto do aglomerado urbano não ser uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes partes da cidade são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana. Estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.



Pretende-se que os projetos funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, pois surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não se devendo descurar um plano que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade do núcleo da freguesia, e conseqüentemente dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das pessoas, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com conseqüências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.

Pretende-se que as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade da freguesia, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.

Importa reforçar a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.



Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado.

O Município de Anadia pretende avançar com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

É importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade e convivialidade, embora em alguns casos não contemple, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas.

Desta forma, pretende-se que, ao requalificar os espaços públicos, melhorando a imagem urbana da freguesia, se aumente a autoestima dos moradores e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

#### **4.4.2. Ações de Iniciativa Pública**

O presente capítulo apresenta as principais intervenções públicas propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Mogofores elencadas pela Câmara Municipal para desenvolver ao longo do período de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Ao nível das características dos espaços públicos de Mogofores, estes apresentam algumas lacunas que importa ultrapassar, ou diminuir, nomeadamente a falta de arborização, para criar sombras no espaço público. Salienta-se que, de uma forma geral, ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas intervenções no sentido de diminuir os constrangimentos do espaço público e garantir a comodidade e segurança dos peões.

É fundamental estabelecer linhas diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja



estruturado com uma visão global.

Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo, ainda que respeitando as singularidades das suas partes. Também a nível do edificado, público e privado, é urgente uma intervenção, uma vez que se observa uma contínua degradação dos imóveis.

O principal objetivo estratégico passa por assegurar a reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados ou inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

É importante sublinhar que os objetivos definidos no âmbito da operação de reabilitação urbana estão de acordo com alguns dos estabelecidos no plano diretor municipal, nomeadamente:

- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado do Município, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, quer ao nível demográfico, quer ao nível socioeconómico;
- Enquadrar e estudar a viabilidade de alguns investimentos programados, tais como a reestruturação da rede viária municipal e outras propostas de intervenção;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do Município;
- Promover a requalificação de alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes.

Na prossecução dos objetivos já expressos, a Câmara Municipal elencou um conjunto de ações públicas prioritárias, no sentido de minimizar os constrangimentos observados, de melhorar a atratividade local e de forma a criar novas dinâmicas sociais, económicas e culturais para a cidade.



Nas páginas seguintes é apresentada a lista das ações públicas já definidas, ilustrada com a respetiva planta de localização. Sublinha-se que estas não possuem um carácter vinculativo, pelo que, poder-se-ão adaptar e alterar em função das necessidades, carências e potenciais ao longo do tempo de vigência da presente operação de reabilitação urbana.



## 1 REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA ESTAÇÃO/ RUA NOSSA SENHORA AUXILIADORA

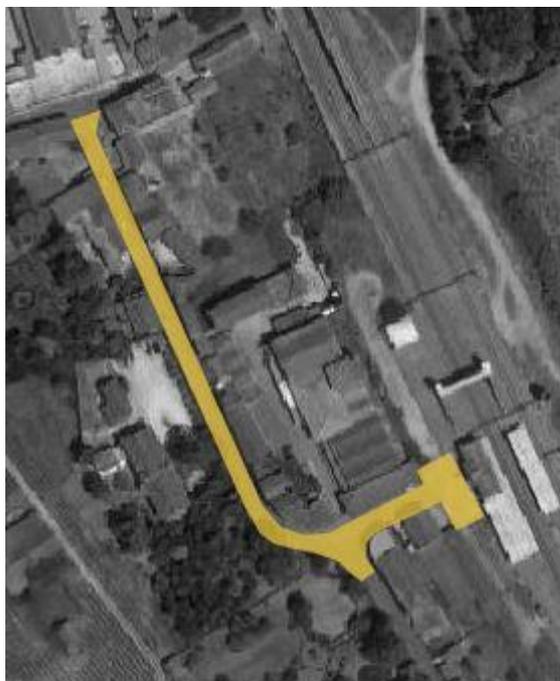


Figura 50. Localização da ação

A Estação Ferroviária de Mogofores, que dá nome ao Largo, entrou ao serviço no dia 10 de abril de 1864, pela Companhia Real dos Caminhos de Ferro Portugueses. Em Janeiro de 2011 possuía três vias de circulação, com 1903, 1004 e 854 m de comprimento, e duas gares, com 194 e 180 m de extensão, tendo ambas 55 cm de altura.

É evidente que a passagem do comboio numa localidade cria novas dinâmicas, oportunidades e necessidades que importa responder da forma mais adequada

possível. No caso de Mogofores, é claro o potencial do espaço público, o Largo, que confronta com o edifício da estação, sendo fundamental a sua qualificação de modo a proporcionar as devidas comodidades aos seus utilizadores.

Atualmente este espaço serve apenas como local de estacionamento, desorganizado, sendo fundamental a sua requalificação. Assim, a presente ação visa uma intervenção no Largo da Estação até à Rua Nossa Senhora Auxiliadora, com



Figura 51. Localização da estação ferroviária



o objetivo de lhe conferir uma maior funcionalidade, comodidade, bem como aumentar a sua qualidade urbanística no contexto em que está inserido. Importa que o projeto de requalificação não descure a história e traça local, que desenhe este espaço com áreas funcionais distintas, mas como um todo.

É importante garantir uma modernização deste espaço, no sentido de capacitar o mesmo de novas valências e garantindo a sua fruição em pleno por parte dos utilizadores. Um espaço organizado, que integre uma área direcionada para o estacionamento automóvel, sendo igualmente essencial assegurar que o Largo, em particular a área que confronta com o edifício, não perde a essência e escala humana.

Em termos operacionais propõe-se a repavimentação de toda a área a intervir, a revisão dos elementos de sinalética, bem como de iluminação, que deve ser LED, a introdução de algum mobiliário urbano adequado e contemporâneo que torne este espaço mais qualificado, designadamente bancos de jardim e papeleiras.

Pretende-se ainda o arranjo paisagístico e urbanístico com recurso à introdução de espécies herbáceas e arbustivas no sentido de tornar este local mais atrativo e reforçando a estrutura verde de Mogofores. A proposta integra também a implementação de um sistema de rega eficiente com o propósito de evitar o desperdício de água e reduzir os custos de manutenção.



Figura 52. Localização do Largo da Estação Ferroviária



## 2 REQUALIFICAÇÃO DA RUA VISCONDE SEABRA



Figura 53. Localização da ação

A Rua Visconde Seabra é uma das principais artérias da freguesia de Mogofores.

Atualmente verificam-se alguns constrangimentos neste espaço, que é necessário ultrapassar através de uma ação de requalificação, designadamente no que respeita à sinalização, segurança rodoviária, mobilidade e acessibilidade.

A presente ação desenvolve-se no sentido da prossecução da imagem urbana de Mogofores, assegurando a melhoria das condições de mobilidade e reforço da coesão socio-territorial.

A Rua apresenta alguns problemas, nomeadamente pelo estacionamento abusivo, justificado pela falta de lugares apropriados. Desta forma, é fundamental um estudo participativo com o objetivo de perceber a melhor abordagem para esta rua.

Não obstante, o suprarreferido estudo, a intervenção prevê criar condições de acessibilidade, como já referido, para todos no espaço público, implementar mobiliário urbano adequado, incluindo iluminação energeticamente eficiente, e melhorar o conforto da circulação pedonal.



Figura 53. Rua Visconde Seabra



### 3 REQUALIFICAÇÃO GLOBAL DO ESPAÇO PÚBLICO

É importante delinear uma gestão abrangente de espaços públicos - ruas, jardins, parques, edifícios públicos - cujo elemento central sejam as pessoas, procurando transformá-los em pontos de encontro que estimulem novas vivências e contribuam para a construção de comunidades mais felizes e saudáveis, orgulhosas dos seus lugares de origem.

Pretende-se, portanto, dotar na globalidade a vila de um carácter renovado, modernizando o espaço público, requalificando de forma generalizada acessos, vias, passeios, iluminação e mobiliário urbano, sempre preservando os valores locais e o carácter histórico e patrimonial de Mogofores.

Em termos operacionais, a presente ação visa colmatar os constrangimentos gerais que forem surgindo no espaço público da ARU de Mogofores, ao longo do período de vigência da mesma, assumindo-se assim como proposta ações de manutenção dos vários espaços, sempre que necessário.

Esta proposta incorpora, ainda, a manutenção e conservação do espaço de uma forma global e sempre que necessária. Reitera-se a importância de pensar a vila como um todo, que embora constituída por zonas específicas e com características próprias deve ter uma leitura harmoniosa e de continuidade. É crucial a coerência e articulação entre todos os projetos em curso e a desenvolver, não só no que concerne à estratégia definida, mas também nas opções específicas de projeto, no que se refere à seleção de materiais, mobiliário urbano, arborização, iluminação.



## 4.5. Benefícios e Incentivos fiscais

### 4.5.1. Quadro de apoios e incentivos para a ARU

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Mogofores, a Câmara Municipal de Anadia assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Na ARU de Mogofores encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro. É ainda de destacar o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Reitera-se que um dos principais objetivos da delimitação de uma ARU e concretização da respetiva ORU, é o incentivo e promoção da reabilitação urbana da área delimitada, como tal a alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, estabelece que um dos conteúdos obrigatórios é “o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º”, no sentido de estimular a dinâmica urbanística a este nível.

Assim, e nos termos definidos no artigo 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, EBF, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:



## **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)**

n.º2 da alínea a) do artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

## **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)**

n.º2 da alínea b) e c) do artigo 45.º do EBF

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, tal como estabelecido pelo n.º 19 do artigo 71.º do EBF.

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de reabilitação urbana de Mogofores confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável. Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no



processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

### **FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)**

n.º 1 do artigo 71.º do EBF

Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU;

n.º 2 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF;

n.º 3 do artigo 71.º do EBF

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

### **TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

n.º 2 da alínea d) do artigo 45º do EBF

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.



## **IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)**

n.º 1 da alínea a) do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA.

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica. Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e conseqüente degradação do núcleo urbano, poderá o Município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal. Além dos incentivos supramencionados, as intervenções de reabilitação podem usufruir de reduções e isenções de taxas em vigor, designadamente:

## **TAXAS MUNICIPAIS**

A redução das taxas referentes a obras de reabilitação em edifícios e de ocupação do espaço público realizadas dentro das regras que vierem a ser definidas pela ORU.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios



existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas. Também não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, revestimentos, elementos arquitetónicos, alinhamentos, volumetria, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU's serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da Câmara Municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito do projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as áreas de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Anadia disponibiliza presentemente os



Delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores – **ARU**

Operação de reabilitação urbana de Mogofores - **PERU**

seguintes incentivos/benefícios:

### **REGULAMENTO GERAL DE AÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ANADIA**

- Benefícios no âmbito da habitação para atribuição de uma participação de natureza pecuniária e ou cedência de materiais, para a realização de obras que sejam consideradas essenciais para a satisfação das necessidades básicas de habitabilidade.
- Estabelece-se ainda um a possibilidade de conceder apoio ao arrendamento urbano para fim habitacional através da participação mensal, de natureza pecuniária.



#### 4.5.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento

Não obstante os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal de Anadia para a ARU de Mogofores, anteriormente apresentados, existem outros apoios financeiros direcionados para a reabilitação urbana, em particular para a habitação, dirigidos a intervenções particulares.

No Portal de Habitação, encontram-se disponíveis vários programas, geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IHRU, que visam financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:

##### **REABILITAR PARA ARRENDAR**

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de da renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação atual;
- reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;



- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

### **PROGRAMA PORTA 65 - JOVEM**

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de um estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

### **HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS (HCC)**

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho. Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas



Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social. Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

### **ARRENDAMENTO APOIADO**

O novo regime do arrendamento apoiado para habitação, estabelecido pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.



### 4.5.3. Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

“A habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.” (Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio)

Tal como estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, a Nova Geração de Políticas de Habitação, NGPH, articula-se com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, como a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica.

Este diploma veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), tendo esta nova geração como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos:

#### 1.º DIREITO - PROGRAMA DE APOIO AO ACESSO À HABITAÇÃO

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.



Para poder aceder a este apoio é condição fundamental a Câmara Municipal elaborar uma Estratégia Local de Habitação, ELH, onde devem constar conteúdos diversos e ter uma articulação com o planeamento e ordenamento do território, bem como a reabilitação urbana.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas.

As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição. O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

### **PROGRAMA PORTA DE ENTRADA**

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma participação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.



### **PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL**

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

### **CHAVE NA MÃO - PROGRAMA DE MOBILIDADE HABITACIONAL PARA A COESÃO TERRITORIAL**

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura. Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

### **DA HABITAÇÃO AO HABITAT**

Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades



envolvidas na sua execução.

### **TAXAS AUTÓNOMAS DIFERENCIADAS PARA OS ARRENDAMENTOS HABITACIONAIS COM CONTRATOS DE LONGA DURAÇÃO**

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos.

Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

### **ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO**

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

Proposta de lei que procede a alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.



#### 4.5.4. Programas de apoio ao empreendedorismo e às empresas

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

##### INVEST'em ANADIA

Este programa surge com o objetivo de apostar no desenvolvimento económico do Concelho, assumindo um papel ativo na promoção do empreendedorismo, no apoio às empresas e no reforço da captação de investimento. Além disso, o Município pretende que o desenvolvimento seja sustentável de modo a tornar o território atrativo para viver e com maior empregabilidade. Relativamente aos benefícios fiscais, salientando que estes são variáveis, destacam-se os seguintes:

- Isenção do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis);
- Isenção de IMT (Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis);
- Reduções ao Derrama.

Em relação aos apoios municipais, identificam-se os seguintes:

- Bolsa mensal de 250 euros, não reembolsável, durante um ano;
- Incubação com apoios associados à mesma;
- Cedência de gabinetes de trabalho;
- Promoção de concursos de ideias de negócio;
- Apoios à contratação de serviços externos respetivos à contabilidade, serviços de design ou artes gráficas e consultoria financeira ou apoio à gestão\*.

\*estes apoios são apenas contemplados se os serviços forem contratados a empresas sediadas no concelho de Anadia.



#### 4.5.5. IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Anadia o PO Centro2020 e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. Será dado apoio aos proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão



do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo, composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- Com maturidade até 20 anos;
- Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar. Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

#### **4.5.6. Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal**

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as áreas de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Anadia disponibiliza presentemente os seguintes incentivos/ benefícios:

##### **Regulamento Geral de Ação Social do Município de Anadia**

- Benefícios no âmbito da habitação para atribuição de uma comparticipação de natureza pecuniária e ou cedência de materiais, para a realização de obras que sejam consideradas essenciais para a satisfação das necessidades básicas de habitabilidade.



- Estabelece-se ainda um a possibilidade de conceder apoio ao arrendamento urbano para fim habitacional através da comparticipação mensal, de natureza pecuniária.

## 4.6. Proposta de operacionalização da ORU

### 4.6.1. Modelo de gestão e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.

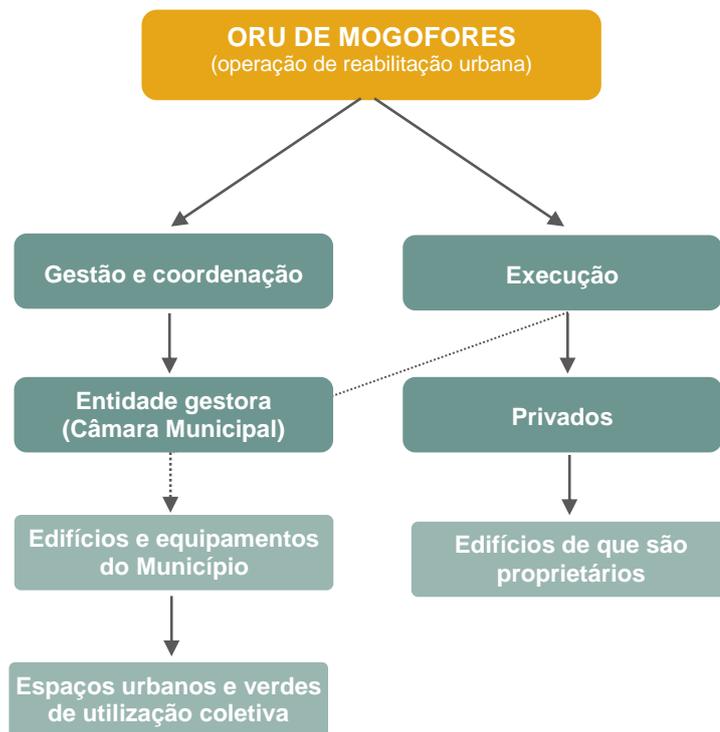


Figura 53. Esquema representativo da gestão da ORU

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O



tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.

Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Anadia assume-se como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de



administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

A Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento. Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretizar as intervenções propostas.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços. Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Anadia acarreta a necessidade de articulação entre o Município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.



Delimitação da área de reabilitação urbana de Mogofores – **ARU**

Operação de reabilitação urbana de Mogofores - **PERU**

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.



## 4.6.2. Processo de gestão ativa da ORU

### Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7.º do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8.º do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9.º do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10.º do RJRU), entre outros, o Município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o Município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Anadia e das competências nela instalada, como se organizará a gestão das ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e



passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas de eles ter conhecimento quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

#### GESTÃO ORU

Pró-ativa  
Indutora  
Relacional  
Antecipadora  
Coordenadora  
Dinâmica

Sabe-se no entanto que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o Município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso de a Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.



### 4.6.3. Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta. Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto nº 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Anadia para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas. A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.



## INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

### CONTROLO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas;  
Inspeções e vistorias;  
Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;  
Cobrança de taxas;  
Receção das cedências ou compensações devidas

### INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;  
Empreitada única;  
Demolição de edifícios;  
Direito de preferência;  
Arrendamento forçado;  
Servidões;  
Expropriação;  
Venda forçada;  
Reestruturação da propriedade.

### OUTROS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA

Determinação do nível de conservação.  
Identificação de prédios ou frações devolutos.  
Taxas municipais e compensações.  
Fundo de compensação.

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.

Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos



respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto n.º3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. Nos casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Anadia, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

## CONTROLO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

### LICENCIAMENTO E ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS E AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.

### INSPEÇÕES E VISTORIAS

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.



### MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

### COBRANÇA DE TAXAS

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

### RECEÇÃO DAS CEDÊNCIAS OU COMPENSAÇÕES DEVIDAS

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que conduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Anadia, tais como:



### IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1, 2 ou 3, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º -B do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º

### ARRENDAMENTO FORÇADO

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de 20 dias, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou, no mesmo prazo, não propuser outra forma alternativa de extinção da dívida, nomeadamente a dação em cumprimento ou em função do cumprimento, ou ainda a consignação de rendimentos do imóvel, nos termos da lei, pode a Câmara Municipal optar, em alternativa à cobrança judicial da dívida em processo de execução fiscal, pelo arrendamento forçado, nos termos previstos no RJUE.

### SERVIDÕES

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo, pelo disposto no artigo 61º.



## EXPROPRIAÇÃO

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana. Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte dos proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.

Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar. As expropriações abrangidas pelo artigo 61.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

## EMPREITADA ÚNICA

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação. No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.



## DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. Não fica prejudicada a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

## DIREITO DE PREFERÊNCIA

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU. Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Este direito da Câmara Municipal não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.



## VENDA FORÇADA

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, sendo, financiadas as obras do imóvel com a venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido, a Câmara Municipal deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente não tem direito a receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.



## REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes. Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.



Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

### DETERMINAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

### FUNDO DE COMPENSAÇÃO

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

### IDENTIFICAÇÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES DEVOLUTOS

A Câmara Municipal tem a competência de identificar ou prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

### TAXAS MUNICIPAIS E COMPENSAÇÕES

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.



#### 4.6.4. Prazo global e cronograma de execução do programa

De acordo com o n.º1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de oito anos, decorrendo entre 2022 e 2030.

Em relação aos vários projetos apresentados, foi atribuída uma prioridade de execução, bem como uma previsão temporal para a concretização das mesmas. Para facilitar a leitura de conjuntos de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução temporal.

Intervenções de Iniciativa Pública										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1. Requalificação do Largo da Estação/Rua Nossa Senhora Auxiliadora										
2. Requalificação da Rua Visconde Seabra										
3. Requalificação global do espaço público										

Figura 54. Cronograma de execução temporal



#### **4.6.5. Programa de investimento e financiamento da operação**

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Salienta-se que já foram indicados alguns valores estimados de cada ação intensiva proposta. No sentido de sistematizar toda a informação relativa aos investimentos previstos, seguidamente apresenta-se uma tabela resumo.

Tal como já foi explicado ao longo do presente documento, o forte investimento da Câmara Municipal de Anadia em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano.

Pretende-se que ao aumentar a auto estima dos habitantes, o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte dos proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir em Mogofores.

Destaca-se o facto de o IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Mogofores assuma, aproximadamente, os valores expostos na figura 55.

A estratégia de reabilitação urbana do Município de Anadia assume diversas linhas de atuação, como já foi mencionado, assentando sempre no objetivo final de melhorar a



imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Além disso, como já referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca ao investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Anadia estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

Intervenções de Iniciativa Pública	Fontes de financiamento	Valor estimado
1. Requalificação do Largo da Estação/Rua Nossa Senhora Auxiliadora	A definir	260.000,00 €
2. Requalificação da Rua Visconde Seabra	A definir	220.000,00 €
3. Requalificação global do espaço público	A definir	A definir

Figura 55. Cronograma de execução financeiro

# 05

## **SIGLAS E GLOSSÁRIO**

# 05

5.1. Siglas	163
5.2. Glossário	164



## 5.1. Siglas

- ARU** - Área de Reabilitação Urbana
- BGRI** - Base Geográfica de Referenciação de Informação
- DGPC** - Direção Geral do Património Cultural
- DGT** - Direção Geral do Território
- EBF** - Estatutos dos Benefícios Fiscais
- ELH** - Estratégia Local de Habitação
- ERU** - Estratégia de Reabilitação Urbana
- FEE** - Fundo de Eficiência Energética
- HCC** - Habitação a Custos Controlados
- IFRRU** - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana
- IHRU** - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
- IMI** - Imposto Municipal sobre Imóveis
- IMT** - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
- INE** - Instituto Nacional de Estatística
- IRC** - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
- IRS** - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- IVA** - Imposto sobre o Valor Acrescentado
- NRAU** - Novo Regime de Arrendamento Urbano
- NGPH** - Nova Geração de Políticas de Habitação
- ORU** - Operação de Reabilitação Urbana
- PAMUS** - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
- PARU** - Plano de Ação de Regeneração Urbana
- PDM** - Plano Diretor Municipal
- PERU** - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana



**PNPOT** - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

**PO** - Programa Operacional

**POSEUR** - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

**PRN** - Plano Rodoviário Nacional

**RJIGT** - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

**RJRU** - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

**RJUE** - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

**SRU** - Sociedade de Reabilitação Urbana

## 5.2. Glossário

### Área de Reabilitação Urbana

A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

### Atividade económica

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)

### Densidade populacional

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma



área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

### **Ensino básico**

Nível de ensino que visa assegurar aprendizagens num nível elementar ou intermédio de complexidade, permitindo o prosseguimento de estudos ou o ingresso no mercado de trabalho. (INE)

### **Ensino pós-secundário**

Nível de ensino que visa aprendizagens de complexidade e especialização intermédias entre o ensino secundário e o ensino superior, orientadas para o ingresso no mercado de trabalho ou o prosseguimento de estudos. (INE)

### **Ensino secundário**

Nível de ensino que sucede ao ensino básico, caracteriza-se por maior diversidade e complexidade da oferta de educação e formação e visa o aprofundamento de aprendizagens para o prosseguimento de estudos ou o ingresso no mercado de trabalho. (INE)

### **Ensino superior**

Nível de ensino que sucede ao ensino secundário, caracteriza-se por elevada complexidade e visa aprendizagens especializadas orientadas para o ingresso no mercado de trabalho. (INE)

### **Entidade gestora**

A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

### **Operação de reabilitação urbana**

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

### **População residente**

Conjunto de pessoas que, independentemente de estarem presentes ou ausentes num determinado alojamento no momento de observação, viveram no seu local de residência habitual por um período contínuo de, pelo menos, 12 meses anteriores ao momento de



observação, ou que chegaram ao seu local de residência habitual durante o período correspondente aos 12 meses anteriores ao momento de observação, com a intenção de aí permanecer por um período mínimo de um ano. (INE)

### **Reabilitação de edifícios**

A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

### **Reabilitação urbana**

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

06

**BIBLIOGRAFIA**

# 06

IGT em vigor e documentos estratégicos	169
Publicações	169
Legislação	171
Sites	172



## IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - 2007

Plano Diretor Municipal de Anadia (PDM) – 1994

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Anadia (PARU) – 2016

## Publicações

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra.

ASCHER, F. [2010], **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico**. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], **Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana**. Técnico de Lisboa.

CALVINO, Italo. [2011], **As Cidades Invisíveis**, Teorema, Alfragide.

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], **Ordenamento Territorial e Desenvolvimento**, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra.

DIAS, M. G. [2006], **Manual das Cidades**. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

GUERRA, I., SEIXAS, J., FREITAS, M., MOURA, D., AFONSO, J., ALMEIDA, M., CALEIRA, N. [2005], **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE – CET.

HEYWOOD, Huw, [2015], **101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis**, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12.

IMTT, GPIA, [2001], **Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho**, IMTT I.P.,



Lisboa.

LOPES, D. [2010], **O Novo Regime da Reabilitação Urbana**. Cedoua, Lisboa.

LYNCH, K. [1990], **A Imagem da Cidade**. Edições 70, Lisboa.

MADEIRA, C. A. C. L. [2009], **A reabilitação habitacional em Portugal. Avaliação dos programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH**. Tese de Mestrado, Faculdade de Arquitetura de Lisboa, Lisboa.

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana**. Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa.

PORTAS, N. [2005], **Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita**. Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], **Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades**. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], **A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos**. Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

ROSMANINHO, N., SANTOS, A., e GONÇALVES, R. [2007], **Anadia - relance histórico, artístico e etnográfico**. Reviver Editora, Paredes.

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração**. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, I. [2002], **Territórios**. Gustavo Gili, Barcelona.

TELES, Paula. [2007], **Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto**, Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.



## Legislação

Na sua redação atual

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto

Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho

Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro

Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015



## Sites

Câmara Municipal de Anadia. Acedido em dezembro de 2021, em: <http://www.cm-anadia.pt/>

Portal da Habitação. Acedido em dezembro de 2021, em: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

Instituto Nacional de Estatística (INE). *Base de dados - Indicadores*. Acedido em dezembro de 2021, em: <http://www.ine.pt>

Património Cultural, Direção Geral do Património Cultural. Acedido em maio de 2020, em: <https://www.patrimoniocultural.gov.pt>

Sistema de Informação para o Património Arquitetónico. Acedido em maio de 2020, em: <http://www.monumentos.pt>

## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 [lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)