

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ANADIA

Câmara Municipal de Anadia



lugar do plano
gestão do território e cultura

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ANADIA

Câmara Municipal de Anadia

junho 2016

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	5
2	OBJETIVOS	9
3	ENQUADRAMENTO	10
	3.1 No território	11
	3.2 Na história	13
4	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	15
	4.1 Morfologia urbana	16
	4.2 Edificado	17
	4.2.1 Parque habitacional	17
	4.2.2 Património classificado	18
	4.2.3 Equipamentos	21
	4.3 Espaço Público	23
	4.3.1 Espaços urbanos de utilização coletiva	23
	4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal	26
	4.3.3 Infraestruturas	27
	4.4 Análise SWOT	28
5	DELIMITAÇÃO DA ARU	30
	5.1 Critérios de delimitação	31
	5.2 Delimitação da ARU	31
6	ESTRATÉGIA	34
	6.1 Objetivos estratégicos	34
	6.2 Objetivos específicos	35
7	BENEFÍCIOS FISCAIS	38
8	BIBLIOGRAFIA	45

1 INTRODUÇÃO

1. Introdução

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem. Entre elas destaca-se o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular.

Não obstante, a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo,³ que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais.⁴

1 Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência Guidance on Urban Rehabilitation, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

2 Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

3 *Idem, ibidem*, p.10

4 Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

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 dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

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,⁷ e colocar nos municípios a responsabilidade da 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.

5 Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

6 Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspectiva 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.

7 Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p. 9, p.12 e p.31, " (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista, apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas" nomeadamente "apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções".

Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), definida na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, 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, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU para Anadia.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, para além de outros textos complementares, este documento em conformidade com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresenta na sua estrutura :

1. Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
2. Planta com delimitação da área abrangida;
3. O quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

2 OBJETIVOS

2. Objetivos

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver à cidade de Anadia, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende 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,⁸ 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 delimitação da área de reabilitação urbana poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação de Anadia e do território concelhio.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

3 ENQUADRAMENTO

3.1 No território

O concelho de Anadia situa-se na região Centro, sub-região do Baixo Vouga e pertence ao distrito de Aveiro. Ocupa uma área de 216,6 Km² e é constituído pelas freguesias de Avelãs de Caminho, Avelãs de Cima, Moita, Sangalhos, São Lourenço do Bairro, Vila Nova de Monsarros, Vilarinho do Bairro, União de freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, União de freguesias de Arcos e Mogofores e União de freguesias de Tamengos, Aguim e Óis do Bairro. Confinava a Norte com os concelhos de Águeda e Oliveira do Bairro, a Sul com o concelho de Mealhada, a Nascente com o concelho de Mortágua e a Poente é limitado pelo concelho de Cantanhede.

A sede de concelho dista 30 km da capital de distrito, Aveiro, 90 km do Porto, 30 km de Coimbra e 230 km de Lisboa. Dista ainda 180 km da fronteira com Espanha. O concelho contava com 29 150 habitantes à altura dos censos 2011, o que representa uma diminuição de cerca de 8% relativamente aos censos de 2001.

O povoamento é do tipo disperso. Tem uma densidade populacional em linha com a média nacional, ligeiramente superior, e um índice de envelhecimento ligeiramente inferior à média nacional e regional.

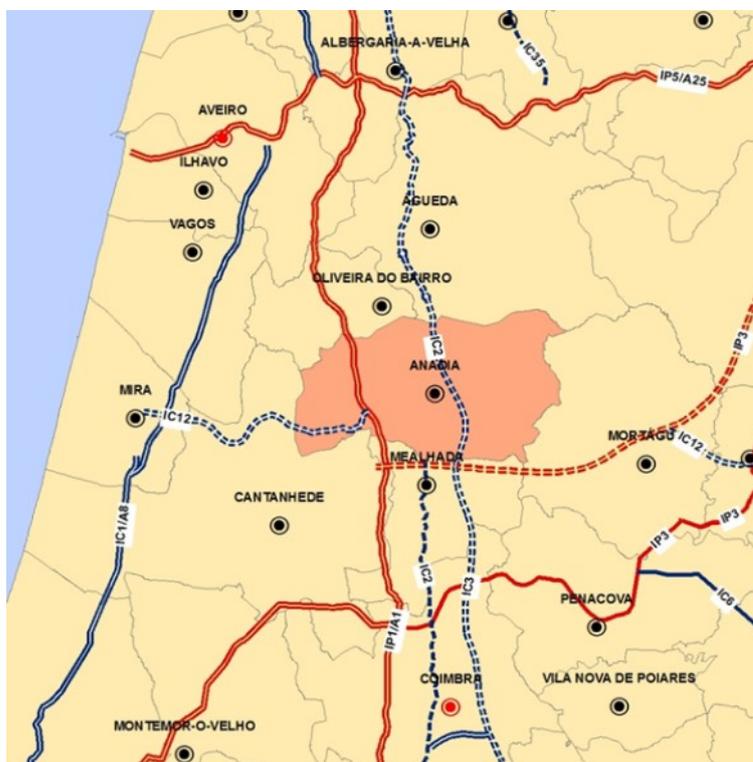


Figura 1. Localização do Concelho de Anadia

Segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira (Cancela d'Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa e Oliveira, Rosário; Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental; Universidade de Évora, DGOTDU 2004), o concelho de Anadia está integrado em duas unidades de paisagem: Bairrada e Montes Ocidentais da Beira Alta.

Segundo os autores mencionados, na Bairrada: “a paisagem é caracterizada por baixas altitudes e por um relevo relativamente aplanado, em que domina um mosaico equilibrado de áreas agrícolas e florestais – aquelas bem representadas por vinhas e oliveais nas zonas mais secas e por milho e pastagens nos vales húmidos ou nas zonas com possibilidade de rega; as matas são quase exclusivamente constituídas por pinheiro bravo e eucalipto.

A inexistência de obstáculos que impeçam a entrada de massas de ar carregadas de humidade, faz com que esta unidade seja beneficiada pela proximidade ao oceano, de que resultam paisagens no geral frescas e verdes. No outono estas paisagens ganham tons de vermelhos e castanhos devido à presença da vinha, tanto em parcelas como em cordões, rodeando folhas de cultura agrícola.”

Já os Montes Ocidentais da Beira Alta, ainda segundo os autores mencionados, “incluem uma extensa área essencialmente de colinas com altitudes relativamente baixas (raramente ultrapassando os 600 m), estabelecendo uma transição clara entre a Beira Alta, de relevo acidentado e com uma paisagem bem diversificada, e a Beira Litoral mais plana, com uma ocupação humana densa e em que os centros urbanos e as atividades económicas muito diversificadas dos sectores secundários e terciários têm vindo a transformar profundamente a paisagem.”[...]“Existe a predominância das matas de eucalipto e de pinhal bravo, bem como a permanência de áreas agrícolas, com um mosaico policultural nos vales mais abertos e na envolvente dos principais aglomerados.”



Figura 2. Enquadramento viário do Concelho de Anadia

(Fonte: <http://www.infaestruturasdeportugal.pt/>, acedido em abril de 2015)

O concelho encontra-se numa posição favorável relativamente à região em que se insere, devido à existência do IC2 e das diversas Estradas Nacionais, que lhe conferem algumas potencialidades, em particular relacionadas com a curta distância à autoestrada A1/IP1, o que permite uma rápida ligação com o Porto e Lisboa e proximidade ao IP3 que permite uma rápida ligação com o interior do país e com Espanha.

3.2 Na história

Anadia, foi elevada a Cidade em 9 de Dezembro de 2004, a qual insere-se no Distrito de Aveiro, região Centro e sub-região do Baixo Vouga. A ocupação da zona de Anadia é mais antiga do que o próprio reino de Portugal.

Existem vestígios da existência de ocupação no Paleolítico (Monte Crasto, Carvalhais e Vila Nova de Monsarros), no Neolítico (Moita) e na Idade do Ferro (Monte Crasto). No entanto, o povoamento do concelho encontra-se mal documentado para épocas anteriores ao domínio romano.

A toponímia do concelho parece aludir a povoações de fundação romana, dado que o seu nome deriva da expressão *Illa Nadia*, que, até cerca de 943 seria pertencente à *Villa* agrária de Arcos, de origem romana.

Os testemunhos de presença romana são vários e têm sido identificados um pouco por toda a área do concelho, nomeadamente vestígios de cerâmica de cobertura doméstica. É também de salientar, a estrada que unia Olisipo (Lisboa) a Cale (Porto), e que atravessava esta região, num traçado que continua a suscitar novas investigações e teorias.

Na Idade Média, encontram-se os primeiros documentos que provam a existência de algumas comunidades após a passagem dos romanos. Em 1180, D. Afonso Henriques doou estas terras a Nuno Guterres, e no século XIII estas foram doadas à vila do Mosteiro de Sta. Cruz de Coimbra. Em 1338, D. Afonso IV doou-as ao Convento de Sta. Clara de Coimbra e em novembro de 1466, D. Afonso V doou-as a Pedro de Albuquerque, o então Julgado de Sangalhos.

Entre o século XII e o século XVI, os Forais eram um dos eventos mais importantes na história de uma vila ou cidade, uma vez que eram estes que adjudicavam a concessão de maiores liberdades e privilégios aos seus habitantes. No início do século XVI, no auge dos descobrimentos, Anadia integra, assim, os planos reformistas de D. Manuel I, quando em 1514 atribui um foral ao concelho.



Figura 3. Avenida José Luciano de Castro
(Fonte: “Estudos de caracterização-Património”, PDM, 2015)

A zona da Malaposta, como povoado, só começou a existir a partir de meados do século XIX. Era conhecida como Ponte de Pedra, devido à ponte que atravessava o Rio da Serra. Em 1859, iniciaram-se as carreiras de “mala-postas”, entre Lisboa e Porto.

As “mala-postas” tinham, ao longo do seu percurso, pontos de apoio em casas, de um modo geral propositadamente construídas para o efeito, onde pernoitavam os encarregados das diligências, os respetivos animais e, em alguns desses pontos, os próprios passageiros.

Um dos pontos de paragem obrigatória, para restauração e pernoita, veio a situar-se no sítio da Ponte de Pedra e aí cresceu o edifício que, ainda hoje, funciona como restaurante.

Com o tempo, na Malaposta foram sendo erguidos alguns outros edifícios, moradias e casas de comércio. Pela sua localização estratégica à beira da estrada real, por um lado, e pelas escassas centenas de metros que o separavam da estação de caminho-de-ferro de Mogofores, por outro, o sítio não tardou a transformar-se em povoação. A linha férrea Lisboa-Porto ficou concluída em 1864.

Famalicão ergue-se num outeiro, na zona baixa e de aluvião formada no vale do rio da Serra na zona da foz com o rio Cértima.

Durantes o século XX o concelho sofre transformações administrativas, que se prenderam com a criação de três novas freguesias. Neste período, o concelho de Anadia torna-se o principal produtor de vinhos espumantes, no entanto, a agricultura e a atividade mineira também faziam parte do quotidiano da população.

O concelho de Anadia, com quase cinco séculos de existência, conheceu sucessivas alterações de carácter administrativo, e algumas delas muito recentemente, acabando por resultar na repartição do seu território nas atuais dez freguesias civis e na sua ligação ao distrito e à diocese de Aveiro.

4 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

4.1 Morfologia urbana

A cidade de Anadia apresenta uma malha urbana relativamente densa, onde é visível uma ocupação construtiva linear, especialmente nos eixos definidos pela Rua dos Olivais e pela Avenida das Laranjeiras, com origem no núcleo primitivo. Caracteriza-se, assim, por um espaço urbano com algum nível de coesão cuja expansão se tem vindo a desenvolver paralelamente às principais vias que o atravessam.

A abordagem do sistema urbano da cidade de Anadia assume algumas particularidades decorrentes do povoamento, neste sentido, a estrutura de povoamento e a sua morfologia são fortemente determinados pelo atravessamento de eixos viários, que justificam o referido desenvolvimento linear/tentacular do aglomerado de Anadia.

No fundo, apresenta uma “espinha dorsal” como via de atravessamento, a partir da qual se ramificam vias secundárias, de menor importância viária, ainda que determinantes na estrutura do aglomerado.

Considera-se um aglomerado tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu em função de um centro, e apresenta uma malha urbana com zonas consolidadas e de morfologia orgânica, que compreende quarteirões pequenos e irregulares com uma densidade razoável e um tecido envolvente “embrionário” cuja ocupação é mais regular mas pouco consolidada.

Denota-se uma estrutura física principal, onde as artérias de características diversas, os largos e as praças se interligam e, em conjunto, definem um sistema de espaços públicos hierarquizados de evidente cariz urbano.

Os centros urbanos são os aglomerados que, além de servirem a economia local e a sua população residente, constituem centros dinamizadores para uma área de influência, em função dos postos de trabalho, dos equipamentos, dos serviços públicos e privados neles existentes, ou a criar, e que são localizados estrategicamente no espaço, representando aceitáveis níveis de acessibilidade.

Atualmente, na cidade contemporânea, assiste-se à diluição das fronteiras ‘urbano/rural’ e ‘centro/periferia’, através de padrões comportamentais diversos dos de outrora, auxiliados pelo valor atribuído à componente ambiental, pelas novas possibilidades construtivas, pelos novos fatores de mobilidade e por conceitos valorizados de semiperiferia.

É assim com propriedade que se pode falar em Espaço Urbano Alargado da cidade de Anadia e onde se inclui o aglomerado urbano de Malaposta/Famalicão.

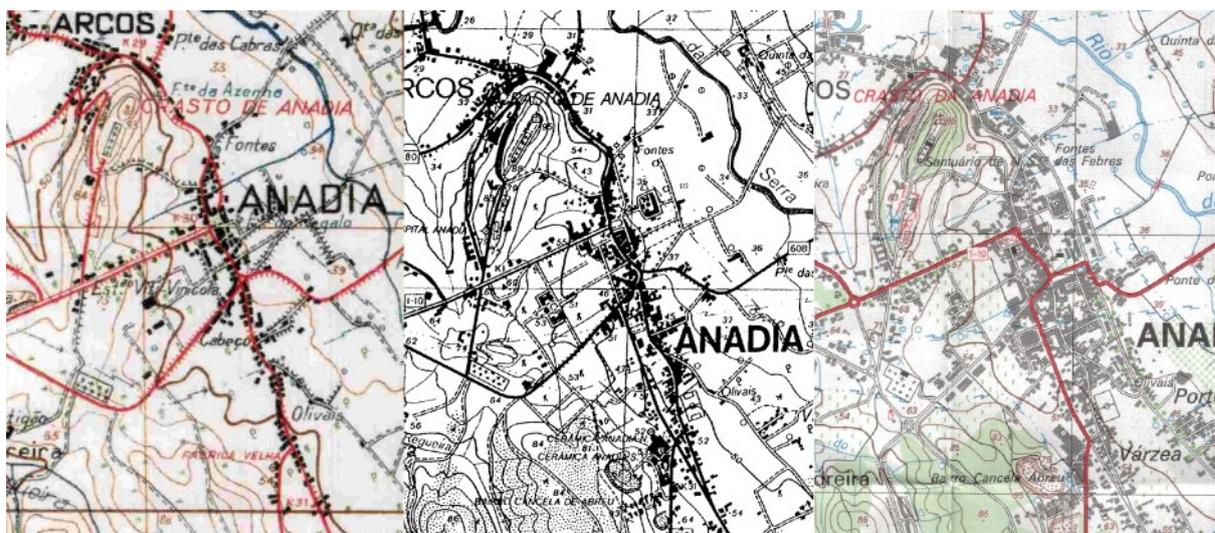


Figura 4. Cartas militares de 1940, 1970 e 2000 da área do aglomerado urbano de Anadia mostrando a sua evolução urbana

4.2 Edificado

4.2.1 Parque habitacional

Dentro do aglomerado urbano de Anadia, em 2011, residiam 3700 indivíduos, correspondendo a 1351 famílias. Esta área assume características marcadamente urbanas com uma ocupação densa, com um predomínio da função habitacional, contudo podemos considerar tratar-se de uma área multifuncional pois nela coexistem outras funções como o comércio e os serviços. É uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento, visto que em 2011 o número de famílias era inferior ao número de alojamentos (1903 aloj.) 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.

Relativamente à idade dos edifícios cerca de 49% do total é anterior a 1970, entre 1971 e 1990 foram construídos 34,3%, sendo que 11,2% foram construídos entre 1991 e 2000, e 11,6% entre 2001 e 2011. Considerando que o envelhecimento dos edifícios está associado à idade dos mesmos, verifica-se de facto que a degradação é mais visível nos edifícios mais antigos.

Particularmente dominado por edifícios exclusivamente e principalmente residenciais, em 2011 existiam, 1177 imóveis. No entanto, não obstante a clara hegemonia do parque residencial, identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em índices de implantação e de construção diferenciados. Efetivamente, observam-se neste aglomerado diferentes formas de ocupação que vão desde moradias unifamiliares, e em banda, a edifícios multifamiliares que

suscitaram um modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas.

A nível volumétrico, o aglomerado urbano apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos (84%), os edifícios de 3 e 4 pisos representam cerca de 12% e os de 5 ou mais pisos cerca de 4% do total. Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se um predomínio de edifícios construídos com estruturas em betão armado (56,5%) seguido de edifícios em alvenaria com e/ou sem placa (38,6%), sendo que os edifícios com paredes de adobe e pedra solta representam 4,8%.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação existe o predomínio da residência habitual (70,4%), os alojamentos de residência secundária ou sazonal assumem um peso de 9,8% e os alojamentos vagos representam 19,8%.

Tendo em consideração que a degradação dos edifícios resultante da sua utilização ou abandono acaba em muitos casos por ter reflexos nas condições do alojamento, parece justificar-se a reabilitação também de alojamentos através do incentivo à reabilitação do parque habitacional.

4.2.2 Património classificado

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

Como já foi referido, a ocupação da zona de Anadia é anterior ao próprio reino de Portugal. Não obstante os períodos anteriores à ocupação romana se encontrem mal documentados, existem, a nível do concelho, vestígios da existência de ocupação no Paleolítico, no Neolítico, e na Idade do Ferro, sendo ainda possível identificar indícios da presença da comunidade romana, desde vestígios cerâmicos a pequenos pontões e regadios.

No que respeita ao Património edificado, salienta-se a existência de vários imóveis classificados, como interesse público e interesse municipal, ao nível do concelho, e é ainda possível identificar outros de grande valor, que pela sua história e interesse arquitetónico devem ser conservados.

Destaca-se, desde logo, a Capela de São Sebastião, implantada em pleno centro da cidade que, embora não de encontre classificada, é detentora de um forte carácter identitário local, constituindo-se como um importante testemunho histórico local.



Figura 4. Capela de São Sebastião

Também conhecida como Igreja da Misericórdia de Anadia, é composta por uma nave única, capela-mor, sacristia e anexos. O imóvel foi alvo de várias intervenções em distintos períodos, nomeadamente, nos séculos XVII, XVIII e XIX, mantendo, atualmente, apenas a torre e o relógio.

É de salientar as imagens de Santa Catarina e da Virgem com o Menino, ambas em Madeira de finais do século XVII, bem como o crucifixo em pedra do século XVII o qual se julga ter sido cruz do caminho.

Também o Museu/Palacete José Luciano de Castro é uma importante referencia da cidade e Anadia. Este espaço museológico, integrado no Palacete onde viveu José Luciano de Castro, chefe do partido progressista e notável estadista da monarquia liberal, foi construído em 1860 pelo seu sogro, Alexandre Ferreira de Seabra, advogado e autor do primeiro Código do Processo Civil Português.



Figura 5. Museu/Palacete José Luciano de Castro
(Fonte: <http://www.cm-anadia.pt/>, acessado em abril, de 2016)

O Museu é constituído por um pequeno, mas significativo conjunto de obras de Arte e obras de interesse histórico, do espólio que restou das doações feitas em vida e em testamento pela Família de José Luciano de Castro. Do espólio, fazem parte objetos de família e objetos pessoais de José Luciano de Castro, nomeadamente referente à sua vida pública.

O espaço aberto ao público, incluiu a pequena Capela da Santa Casa da Misericórdia de Anadia, com entrada independente do Museu, permanecendo assim aberta ao culto. Procura mostrar-se simultaneamente as obras de valor artístico/histórico, mais significativas desse espólio, sobressaindo um núcleo de Arte Sacra, e aquelas que representam o ambiente e a forma de vida pessoal e familiar de José Luciano de Castro.

É de destacar que no aglomerado de Famalicão existe algum património construído que merece especial atenção, nomeadamente o Palácio dos Condes de Foz de Arouce, que se encontra em vias de classificação.



Figura 4. Palácio dos Condes de Foz de Arouce

Situado no Lugar de Famalicão, Largo da Condessa, o Palácio de carácter residencial, data do século XIX, tendo sido construído em 1860 1860 pelos Condes de Foz de Arouce, Maria Joana de Bourbom de Melo Giraldes Caldeira Pereira de Figueiredo e seu marido Francisco Augusto Mesquita de Paiva Pinto.

Foi sobre as preexistências (casas velhas) que os Condes de Foz de Arouce edificaram a sua nova casa. A casa de grandes dimensões retrata um estilo típico do século XIX português, com salas de grandes dimensões e grande altura. Anexa à casa, foi mais tarde edificada uma capela com uma vistosa torre sineira. Essa capela sofreu um incêndio em 1999 que destruiu a capela-mor.

4.2.3 Equipamentos

A cidade de Anadia conta com uma razoável quantidade de equipamentos que se encontram, de uma maneira geral, num bom estado de conservação, não obstante de existirem alguns a necessitarem de manutenção.

A rede de equipamentos existente e o seu considerável estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração urbana, atraem turistas e fixam população oferecendo condições e modos de vida modernos e atrativos.

Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências. Em Anadia foram contabilizadas 43 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

Equipamentos Administrativos

- Edifício dos Paços do Concelho de Anadia;
- Sede da União de Freguesias de Arcos e Mogofores;
- Tribunal;
- Cartório Notarial;
- Repartição de Finanças de Anadia;
- Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóvel;
- Segurança Social - Serviço Local De Anadia;
- Instituto de Reinserção Social.

Equipamentos Culturais

- Biblioteca Municipal de Anadia;
- Cineteatro de Anadia;
- Museu José Luciano de Castro;
- Centro Cultural Vale Santo
- Museu do Vinho Bairrada.

Equipamentos Desportivos

- Campo dos Olivais (Pequito Rebelo);
- Pavilhão Municipal de Anadia;
- Piscinas Municipais;
- Complexo Desportivo do Montouro;
- Pavilhão de Desportos.

Equipamentos de Recreio e Lazer

- Parque Infantil;
- Ecoparque de Anadia.

Equipamentos de Ensino

- Escola Básica e Secundária de Anadia;
- Colégio Nossa Senhora da Assunção;
- Centro Escolar de Arcos;
- Escola Profissional de Anadia.

Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública

- GNR – Posto territorial de Anadia;
- Corpo de Bombeiros Voluntários de Anadia.

Equipamentos de Saúde

- Hospital José Luciano de Castro;
- Centro de Saúde de Anadia
- Clínica Belorizonte;
- Clínica do Certoma.

Equipamentos Religiosos

- Capela de São Sebastião;
- Centro Paroquial de Anadia;
- Cemitério de Anadia;
- Capela de S. Mamede.
- Igreja de Arcos;
- Capela do Monte Crasto.

Equipamentos de Proteção Social

- Santa Casa da Misericórdia de Anadia;
- Centro Social de Anadia;
- Casa da Imaculada Conceição;
- Centro Social de S. José de Cluny.

Equipamentos Comerciais

- Mercado Municipal de Anadia.

Outros Equipamentos

- Estação dos Correios;
- Estação Vitivinícola de Anadia.

4.3 Espaço Público

4.3.1 Espaços urbanos de utilização coletiva

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que compartilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”⁹

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

Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos devem assim, responder positivamente às aspirações das populações que nele habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como aquele que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

9 SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade. O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”¹⁰

O tecido urbano de Anadia, divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas, travessas e alguns largos, fundamentais para a boa articulação do mesmo. Não obstante a existência de espaços com forte potencial para a utilização coletiva, há um número reduzido dos que efetivamente estão qualificados para tal, pelo que é importante não descurar o investimento nestes espaços.

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, destaca-se a Praça Visconde Seabra e a Praça do Município

Localizada no centro da cidade, a Praça Visconde Seabra , geometricamente desenhada, encontra-se em bom estado de conservação. De planta retangular, a Praça está rodeada edifícios importantes para a cidade, como o Palácio da Justiça, a Capela de São Sebastião e a Vila Alegre.



Figura 6. Praça Visconde Seabra

(Fonte: <http://monumentosesitios.blogspot.pt/>, acedido em abril, de 2016)

10 BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

Este espaço público contempla uma área ajardinada e outra de pavimento impermeável estando ambas bem definidas. Salienta-se que a Praça integra mobiliário urbano contemporâneo, nomeadamente, bancos de jardim, iluminação, elementos de água (repuxos) e papeleiras.

É ainda de destacar, no centro da Praça, o monumento aos Mortos da Grande Guerra , inaugurado a 8 de dezembro de 1929, da autoria do anadiense António Joaquim da Conceição.



Figura 7. Praça do Município

(Fonte: <http://www.noticiasdecoimbra.pt/>, acedido em abril, de 2016)

Na continuidade da Praça Visconde de Seabra, a Praça do Município, implantada na frente da Câmara Municipal, à semelhança da anterior, tem a sua forma claramente definida.

Com a totalidade da sua área revestida a pavimento impermeável, este espaço público de utilização coletiva, encontra-se cuidado, e nesse sentido a sua manutenção não deve ser descurada.

A Praça, ladeada por ruas, tem uma ligação pedonal direta à Praça Visconde de Seabra. Embora não apresente área ajardinada, contempla no seu mobiliário urbano algumas floreiras e árvores de porte pequeno, bem como bancos de jardim e, ao centro, o Monumento José Luciano de Castro, chefe do partido progressista e notável estadista da monarquia liberal.

No lugar de Malaposta/Famllicão apesar de não se identificarem espaços públicos com condições à fruição do mesmo, chama-se, no entanto, a particular atenção para a zona envolvente à Capela de S. Mamede e ao Largo Me. Maria de Fátima.

É possível aqui identificar algum mobiliário urbano, como um banco de jardim, o marco de correio e até uma paragem de autocarro. Destaca-se ainda no Largo a existência de um chafariz.



Figura 5. Zona envolvente à Capela S. Mamede e Largo Me. Maria de Fátima
(Fonte: <http://www.google.pt/maps/-street-view>, acedido em maio, de 2016)

4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal

Para além das vias estruturantes, o município é servido por uma rede significativa de Estradas Municipais, que asseguram as ligações internas entres os diversos aglomerados e a sede de concelho. No entanto, esta rede apresenta um reduzido padrão de mobilidade, em parte devido aos seus traçados sinuosos.

De um modo geral, a estrutura viária da cidade de Anadia, caracteriza-se por vias com um perfil tipo que inclui a faixa de rodagem e o passeio. Trata-se de uma rede viária desimpedida sem grandes problemas de congestionamento rodoviário.

Contudo no existem zonas em que a circulação viária e pedonal é mais difícil, as ruas são mais estreitas em alguns casos sem passeio e verifica-se a presença de barreiras arquitetónicas associado a situações de estacionamento irregular, fatores que comprometem a mobilidade.



Figura 8. Exemplo de estrutura viária com constrangimentos

Identificam-se, assim, alguns constrangimentos como a degradação dos pavimentos tanto da via como do passeio, como também se verifica algumas situações de estrangulamento das vias devido ao estacionamento irregular.

Existe, portanto, a necessidade de intervenção a nível da circulação no espaço público, nomeadamente, melhoramento de pavimentos, construção de passeios, eliminação de barreiras arquitetónicas e adotar novas soluções de estacionamento que ofereça aos residentes e visitantes boas condições de mobilidade e acessibilidade.

É de salientar que, a Câmara Municipal de Anadia tem vindo a implementar uma série de medidas promotoras da mobilidade sustentável, como exemplo temos ZONAS30. Medida em que o limite de velocidade aconselhado é de 30Km/h, e o principal objetivo é garantir a circulação pedonal e de velocípedes, em segurança.

4.3.3 Infraestruturas

O aglomerado de Anadia apresenta um bom grau de cobertura ao nível de infraestruturas básicas – rede de eletricidade, abastecimento de água e esgotos.

Os constrangimentos identificados, referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a melhorar a imagem urbana deste núcleo notável e assegurar boas condições e qualidade de vida.



Figura 9. Exemplo de redes de infraestruturas a intervir

Desta forma, considera-se importante a construção de uma rede subterrânea para implantar as infraestruturas principalmente relativas aos serviços por cabo em detrimento das atuais redes aéreas que descaracterizam a imagem do edificado e da paisagem urbana.

No sentido de valorizar o património edificado, é necessário a revisão da iluminação exterior de alguns imóveis e arruamentos, propondo-se a reparação ou substituição dos projetores existentes bem como a substituição de algumas das luminárias de rua que apresentam alguma degradação de forma que contemplem os parâmetros de eficiência energética.

4.4 Análise SWOT

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

Forças

- Presença muito significativa de população em idade ativa;
- Retoma gradual do crescimento demográfico segundo as projeções para 2016 e 2021;
- Localização geográfica privilegiada na Região Centro, dada a proximidade de dois centros urbanos de importância regional, Aveiro e Coimbra e pela facilidade de acesso direto ou indireto a várias e importantes infraestruturas de comunicação: IPI/A1, EN1/IC2, EN 235 e a Linha Ferroviária do Norte;
- Estruturas organizacionais destinadas ao desenvolvimento de novos produtos, de novas oportunidades de negócio e à incrementação do nível de empreendedorismo com vista à criação e sucesso de novas empresas, nomeadamente a “Incubadora da WRC – Curia Tecno Parque”;
- Tanto as zonas das termas como o Concelho estão a atravessar um processo de recuperação da sua tradicional imagem de qualidade a nível hoteleiro, turístico e de lazer que lhe granjeou nome.

Fraquezas

- Aceleração do processo de envelhecimento populacional;
- Quebra da natalidade e um aumento da mortalidade com consequências negativas na capacidade de auto substituição de gerações;
- Tendência para a diminuição do peso da indústria transformadora no total das atividades, no Concelho, tanto no que concerne ao número de estabelecimentos como ao número de pessoas ao serviço;
- Falta de mão-de-obra qualificada;
- Necessidade de um maior esforço de qualificação de algumas estruturas;
- As atividades de comércio e serviços no concelho de Anadia conservam ainda um carácter tradicional, pouco diversificado e muito disperso.

Oportunidades

- Comportamento demográfico mais favorável que a região Centro no que respeita ao processo de degradação das estruturas etárias, o que lhe dá uma imagem interessante no seio desta região;
- A utilização do marketing na promoção dos melhores vinhos tem permitido a venda a preços elevados e exportados, nomeadamente, para o Brasil, Suíça e França;

- Continua a existir uma franca capacidade de absorção do mercado ao produto leitão que, no entanto, exige uma promoção cuidada e qualificada;
- As dinâmicas mais visíveis apontam, em termos de emprego e investimento, para indústrias fortemente exportadoras e que mantêm alianças e parcerias estratégicas com grupos estrangeiros;
- Os indicadores hoteleiros do concelho quando comparados com os da sub-região Baixo Vouga, mostram claramente a especialização do concelho nas atividades turísticas, uma vez que a Anadia representa 25% da oferta de alojamento e da procura de camas, da sub-região;
- O acréscimo da visibilidade de algumas produções e atividades (vinho, leitão, turismo e produtos regionais) poderão, nalguns domínios específicos, permitir que uma oferta comercial mais especializada alcance uma procura alargada estendendo-se a contextos geográficos mais vastos que a própria sub-região da Bairrada.
- Potencial turístico para a região da exploração/inação das Termas Vale da Mó e das Termas da Curia, com valências diferentes.

Ameaças

- No contexto da NUTIII do Baixo Vouga a posição de Anadia está desfavorecida no tocante à qualidade etária dos efetivos demográficos já que pela presença de Aveiro e da sua capacidade de atracção de jovens o Baixo Vouga tem uma imagem ligeiramente mais positiva;
- A enorme competitividade vivida no sector vinícola levanta dificuldades a um sector com grandes dificuldades de organização e na gestão dos custos de produção;
- Um dos desafios que se coloca aos sectores da fabricação de produtos cerâmicos e da fabricação de azulejos e mosaicos é o aumento de produtividade, já que os principais concorrentes externos, a Espanha e a Itália, apresentam respetivamente, o dobro e o triplo da produtividade portuguesa neste segmento industrial.

5 DELIMITAÇÃO DA ARU

5.1 Critérios de delimitação

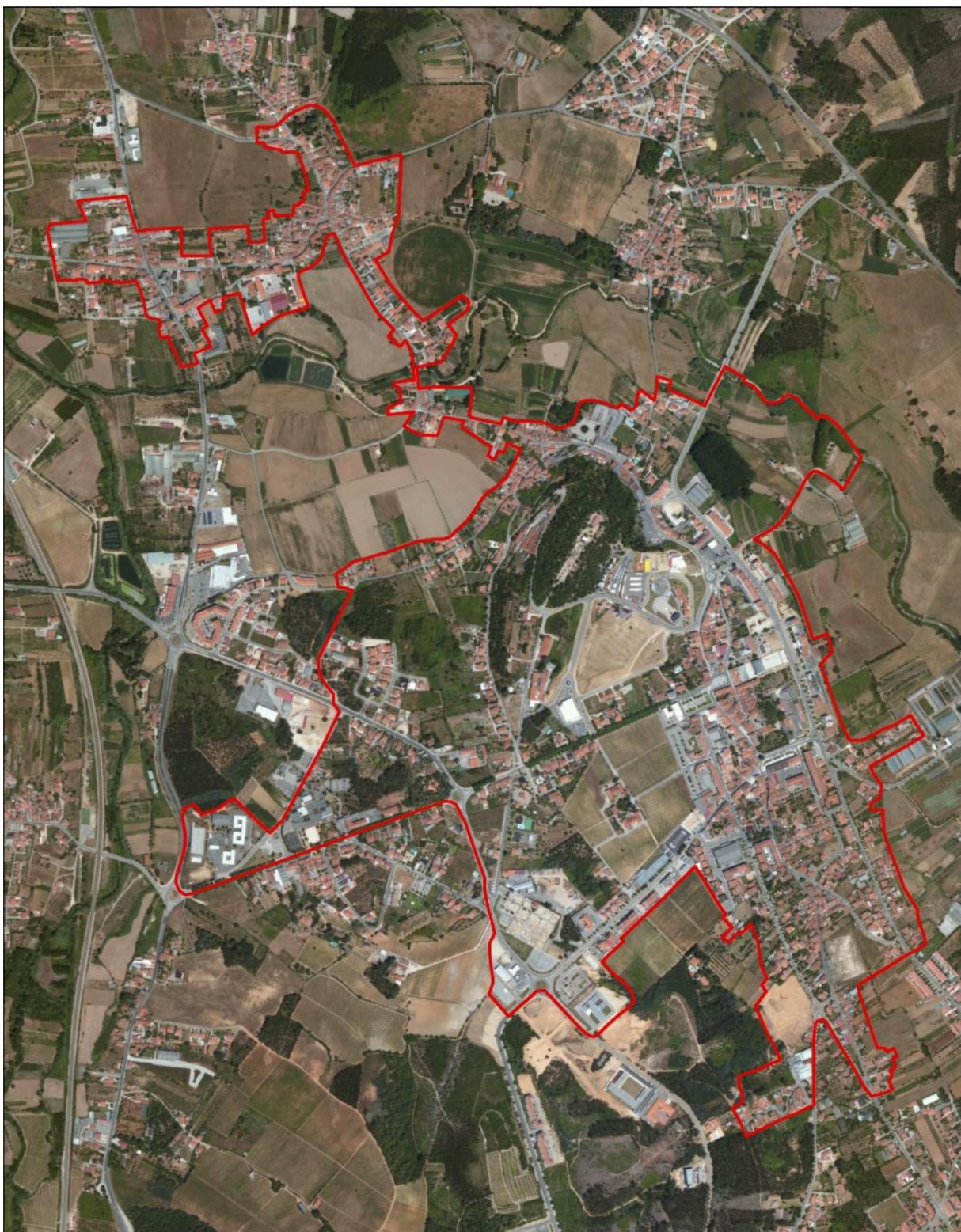
Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana de Anadia proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **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.

5.2 Delimitação da ARU

A delimitação da ARU teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural. É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 194 ha. Abrange todo o núcleo urbano histórico da cidade de Anadia, incluindo áreas residenciais com alguma densidade e também áreas residenciais com baixa densidade mais periféricas.



— Figura 10. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Anadia

6 ESTRATÉGIA

Estratégia

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

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, 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 a delimitação da ARU, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

6.1 Objetivos estratégicos

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 Anadia;
- 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;
- 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;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

6.2 Objetivos específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na cidade;
- Cezir 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 EXISTENTE

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

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;

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar as rede 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.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- 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, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- 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;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

7 BENEFÍCIOS FISCAIS

7 Benefícios fiscais

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹¹ (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Anadia, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Anadia.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Anadia constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008,¹² os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009,¹³ com o aditamento do artigo 71.º – *Incentivos à Reabilitação Urbana* ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).¹⁴ O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

11 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

12 Pelo artigo 82.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2008.

13 Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

14 Redação mais recente disponível em:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm

De facto, o referido artigo vem estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se encontrem concluídas até dezembro de 2020. A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Assim, com a aprovação e constituição da Área de Reabilitação Urbana de Anadia, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

IMI – Imposto Municipal sobre imóveis

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transição onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (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 Anadia 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:

IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)

- 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 1 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 2 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 (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

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

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 consequente 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.

2. Incentivos de natureza administrativa

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

3. Incentivos de natureza procedimental

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente ao apoio técnico na elaboração de projetos e execução de obra, numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

4. Condicionantes de aplicação dos incentivos

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Anadia a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

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.

8 BIBLIOGRAFIA

Bibliografia

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

CANCELA D’ABREU, Alexandre; PINTO CORREIA, Teresa; OLIVEIRA, Rosário, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, DGOTDU, Universidade de Évora.

CLASA, [2011], “Diagnóstico Social do concelho de Anadia”, Anadia.

CMA, [2015], “Plano Diretor Municipal de Anadia”, Anadia.

DGOTDU, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, Volume V.

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

Legislação consultada

Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989.

Redação mais recente disponível em:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012.

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

Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.

Lei n.º 64-A/2008. Diário da República 1.ª série, n.º 252 de 31-12-2008.

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984.

Redação mais recente disponível em:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/index_iva.htm

Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.

Portaria 57-B/2015, que adota o Regulamento Específico “Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos” . Diário da República 1ª série, nº 41, de 27-02-2015.

Sites

<http://www.cm-anadia.pt/>, acedido em abril de 2016

<http://www.uf-arcosemogofores.pt/>, em abril de 2016

<http://www.infopedia.pt/>, acedido em abril de 2016

<http://www.ine.pt/>, acedido em abril de 2016

<http://www.infaestruturasdeportugal.pt/>, acedido em abril de 2016

<http://www.googlemaps.pt/>, acedido em fevereiro de 2016



junho 2016

lugar do plano

gestão do território e cultura

Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro
tel/fax 234 426 985
lugaroplano@lugardoplano.pt

