

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DA LIXA

Câmara Municipal de Felgueiras
fevereiro de 2025



ARU ORU

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA CIDADE DA LIXA

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

fevereiro de 2025



A cidade não pode ser vista meramente como um mecanismo físico e uma construção artificial. Esta é envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõe; é um produto da natureza e particularmente da natureza humana.”

Robert Ezra Park (1973)

01	INTRODUÇÃO	06
02	ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA	22
03	ENQUADRAMENTO	
	3.1 Análise Física	29
	3.2 Lixa na História	41
	3.3 Antecedentes e Instrumentos de Gestão Territorial e Urbana	49
04	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	
	4.1 Diagnóstico Sumário da ARU da Cidade da Lixa	59
	4.2 Critérios de Delimitação da ARU	66
	4.3 Morfologia Urbana	69
	4.4 Valor Patrimonial	74
05	ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO	
	5.1 Metodologia	107
	5.2 Edificado	109
	5.2.1 Número de Pisos	109
	5.2.2 Tipo de Ocupação	111
	5.2.3 Funções	113
	5.2.4 Estado de Conservação do Edificado	115
	5.3 Patologias das Construções	117
	5.4 Espaço Público	127
	5.4.1 Circulação Pedonal	130
	5.4.2 Mobiliário Urbano	138
	5.4.3 Estrutura Verde	141

06	VISÃO ESTRATÉGICA PARA A CIDADE DA LIXA	
6.1	Enquadramento e Diagnóstico.....	150
6.2	Estratégias e Objetivos.....	157
07	PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	
7.1	Referências de Estratégia Espacial	166
7.2	Necessidades Gerais de Intervenção.....	171
7.3	Medidas Complementares Sustentáveis.....	178
7.3.1	Eficiência Energética.....	178
7.3.2	Mobilidade Suave	182
7.3.4	Economia Circular	185
7.4	Apresentação das Ações de Iniciativa Pública	194
7.5	Planta Síntese.....	213
08	PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	
8.1	Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna.....	215
8.2	Processo de gestão ativa da ORU.....	219
8.3	Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.....	223
8.4.1	Incentivos e benefícios municipais	228
8.4.2	Programa do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento.....	230
8.4.3	Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).....	232
8.4.4	Instrumento financeiro – IFRRU.....	236
8.5	Instrumentos de execução.....	239
8.6	Prazo global e cronograma de execução do programa	251
8.7	Programa de investimento e financiamento da operação.....	252
09	SIGLAS E GLOSSÁRIO	
	Siglas.....	255
	Glossário.....	257
10	BIBLIOGRAFIA	259

01

Introdução



Atualmente, as matérias da reabilitação e regeneração urbana constituem uma dimensão fundamental e prioritária da política de cidade desenvolvida pela Câmara Municipal de Felgueiras.

De uma forma geral, ao longo das últimas décadas, o crescimento dos aglomerados urbanos desenvolveu-se essencialmente para zonas periféricas aos centros históricos e às áreas consolidadas resultando num desequilíbrio entre ambos e verificando-se um progressivo abandono dos núcleos antigos.

Na segunda metade do século XX, a cidade tradicional, que concentrava no seu centro histórico os principais usos, mudou e os núcleos antigos viram a sua composição e funções profundamente alteradas, tendo estes entrado em crise.

Os fenómenos de suburbanização, a partir de cerca dos anos 50, alterou a matriz de cidade tradicional, “as metrópoles e as cidades alongaram-se, (...) novas morfologias urbanas apareceram, (...) novas centralidades periféricas apareceram”, “a cidade perdeu a sua centralidade radial e o urbano espraiou-se”. (Marques; 2005, 41 - II Parte – enquadramento temático e metodológico)

Nas últimas décadas, os processos de urbanização sofreram grandes alterações, os limites das cidades deixam de ser definidos, a cidade alargou-se e difundiu-se no território envolvente.

Para além disso, o desenvolvimento dos transportes, bem como os processos de suburbanização (precisamente associados à evolução dos transportes), acabou por incitar a separação entre o local de trabalho e o local de residência.

Este modelo acabou por colocar graves problemas às áreas urbanas, pela “insustentabilidade de um maior consumo de solo” e pelo aumento das deslocações pendulares, o que por um lado resultou num “aumento do consumo de energia”, e por outro levou ao “abandono dos centros históricos das cidades, deixando-os degradados e



envelhecidos.” (Cavém; 2007, 16 - II Parte – enquadramento temático e metodológico).

No entanto, foi essencialmente a partir dos anos 70 do século XX, que se sentiu com maior intensidade o declínio das áreas históricas das cidades. As transformações decorrentes do pós-guerra, bem como as características da cidade pós industrial contribuíram para o seu declínio, surgindo novas centralidades, frequentemente localizadas nas periferias das antigas cidades.

Surgem assim novos e variados padrões de urbanização, favorecendo várias formas de dispersão. A homogeneidade dos tradicionais centros históricos das cidades é perdido (com um parque edificado cada vez mais envelhecido), o que por sua vez explica a emergência das novas centralidades periféricas. (Fonte: II Parte – enquadramento temático e metodológico)

A periferia urbana, desenhada para responder adequadamente às novas necessidades, contribui para a crise dos centros históricos, na medida em que os novos centros são dotados de todas as “vantagens da modernidade e progresso tecnológico, em detrimento do vetusto recanto histórico que passa a ser residual”. (Freire Chico; 2008, 19 - Fonte: II Parte – enquadramento temático e metodológico)

Assim, foi-se assistindo a um progressivo abandono das populações dos tradicionais centros históricos, e conseqüentemente verificou-se um gradual envelhecimento do edificado e perda da competitividade em detrimento dos novos serviços e atividades qualificados localizados nas periferias, também beneficiados pelas acessibilidades.

A falta de atratividade dos antigos centros históricos encontra-se assim “fortemente relacionada com o envelhecimento do parque edificado, degradação do espaço público, a inadequação do tecido urbano ao uso automóvel”, e também as conseqüentes dificuldades de estacionamento. (Fonte: Cavém;2007, 17 in II Parte – enquadramento temático e metodológico)

Tendo em conta o cenário de crise dos tradicionais centros históricos, é fundamental delinear uma estratégia de intervenção que solucione os vários constrangimentos apontados, nomeadamente através da reabilitação e regeneração nos núcleos antigos.

Pretende-se devolver a estes locais novos residentes, incentivar o estabelecimento de novas atividades e captar novos investimentos no sentido de dinamizar a economia local. Naturalmente, será determinante a qualificação do espaço público, a preservação e valorização do património existente e a reabilitação do edificado.

A reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social (figura 1). No entanto é importante estabelecer a diferença entre os conceitos de reabilitação e regeneração, que foram evoluindo a par da história.



Figura 1. Conceito de Reabilitação Urbana

O conceito de reabilitação sofreu grandes alterações, nomeadamente a partir dos anos 60 até à atualidade, designadamente no que respeita aos seus objetivos, princípios, âmbito de atuação, metodologia e abordagem. (Fonte: Pinho, Ana Cláudia da Costa; “Conceitos e políticas de reabilitação urbana: análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais”, Maio 2009, Faculdade de Arquitectura de Lisboa- tese de doutoramento).



Desde a Idade Média até ao Renascimento, praticavam-se apenas transformações sobre as obras do passado, novas adaptações e reconstruções mais ou menos drásticas.

O Humanismo e Renascimento foram pouco respeitadores do passado no sentido em que o amor pela antiguidade provocou vastas destruições com a finalidade de serem isolados os pormenores mais significativos de um monumento. (Fonte: Fundamentação Teórica do Restauro: <http://5cidade.files.wordpress.com/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro.pdf>.)

Durante o período neoclássico acentua-se o culto pelos monumentos e, por sua vez, iniciam-se os primeiros restauros que tendem a valorizar o monumento, não com a finalidade de uma melhor função, mas enquanto obra que detém um interesse como realização artística ou recordação histórica. (Fonte: Fundamentação Teórica do Restauro: <http://5cidade.files.wordpress.com/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro.pdf>.)

Já com a Revolução Industrial, vários fatores contribuíram para alterações significativas no espaço urbano na Europa. Todavia, a principal preocupação era a adaptação das estruturas urbanas ao forte desenvolvimento industrial e as propostas de planeamento urbano que surgiram destinavam-se essencialmente a resolver questões habitacionais, condições sanitárias e de mobilidade. (Fonte: CABRAL, Sofia Ribeiro; “ Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado- Magalhães, 2000)

Os tecidos antigos passaram então a ser notados, mas como sinónimo de insalubridade, obsolescência e inadequação, chegando mesmo a ser considerados como um entrave à evolução da sociedade contemporânea.

Consequentemente, a sua destruição era vista como uma opção mais vantajosa do que a sua conservação, o que veio mais tarde fundamentar as grandes operações de renovação urbana realizadas na Europa depois da Segunda Guerra Mundial. (Pinho, 2009 *in* CABRAL,



Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana”
novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000)

É de salientar em 1933 o IV Congresso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) no qual se adotou outra Carta de Atenas, a Carta de Atenas do Urbanismo, também fundamental, mas de carácter muito distinto.

Já no final da década de 60, e no início da década de 70, assistiu-se a um período de convulsão e a uma tomada de consciência, associada às crescentes preocupações ambientais.

A perda de identidade da cidade e o seu despovoamento, consequência dos processos de renovação urbana e expansão suburbana começou a ser uma preocupação. É então neste contexto, das políticas habitacionais e urbanas, que a reabilitação passa a ter relevância. (Madeira, 2009; Pinho, 2009 *in* CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000)

Gradualmente, por toda a Europa, as operações de reabilitação urbana – “recuperação e beneficiação de áreas degradadas (históricas ou não) nas suas várias dimensões (física, social, económica e ambiental)” começaram a suceder às anteriores operações de renovação urbana. (Madeira, 2009, *in* CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000)

A necessidade de articular a dimensão física da reabilitação com a intervenção de apoio social foi indispensável para a elaboração de um novo tipo de planos de reabilitação urbana. Gradualmente, por toda a Europa, a reabilitação urbana afirmou-se como “uma nova política de requalificação das urbes existentes onde se insere um conjunto de ações coerentes e orquestradas, destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, ambientais e funcionais



de determinadas áreas urbanas, e a, conseqüentemente, elevar de forma significativa a qualidade de vida das populações residentes.” (Fonte: CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado)

Deste modo, pode efetivamente constatar-se uma evolução do conceito de reabilitação desde os anos sessenta do século XX até aos dias de hoje.

Tendo inicialmente surgido como um instrumento de conservação do património cultural reservado a especialistas, gradualmente ultrapassou este âmbito e tornou-se num “processo integrado de intervenção em áreas urbanas específicas, que tem por objetivo principal instigar uma dinâmica de mudança na área em causa, integrando-a no processo de desenvolvimento urbano global, tendo por base um conjunto de princípios e objetivos específicos, e operando segundo uma metodologia que integra a participação e os recursos de múltiplos atores”. (Fonte: Pinho, 2009, in CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado)

Em Portugal, a questão da habitação e da reabilitação urbana processou-se de forma diferente em relação a grande parte da Europa.

Em meados do século XX, dado o fenómeno migratório do interior para o litoral, especialmente em direção às grandes cidades, era cada vez mais evidente a falta de habitação e a insalubridade das existentes.

Embora a construção de bairros sociais estivesse prevista no Decreto-Lei 4137/1918, este não foi suficiente e nas décadas 30 e 40 surgiram vários programas para construção de casas económicas na tentativa de ultrapassar o problema, sem sucesso.

É ainda de referir que foi na década de 40, mais concretamente em 1943 em Lisboa, que se



estabeleceram algumas medidas legais, que se revelaram muito gravosas para a conservação e manutenção do edificado, entre as quais merece destaque a do congelamento das rendas. A medida foi alargada a outros aglomerados após o 25 de abril de 1974, descapitalizando os proprietários dos edifícios, o que se refletiu na falta de manutenção dos mesmos e consequente degradação.

Só durante os anos 60 se começa a assistir a uma progressiva mudança da perspetiva de intervenção na cidade e em Maio de 1961, no Congresso sobre o Urbanismo realizado no LNEC – Laboratório de Engenharia Civil, o conceito de renovação urbana surge com uma nova forma, aproximando-se do que se preconizava já por toda a Europa. É pela primeira vez, feita uma aproximação ao que mais tarde se veio a denominar de reabilitação urbana.

Mais tarde, em outubro de 1974, é criado o Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barreto (Porto), tendo por missão proceder à renovação urbana da área e evitando que a população aí residente, em casas sem condições, não viesse a ser deslocada.

É ainda de referir a Lei de Solos, Decreto-Lei 794/76, que estabeleceu duas importantes figuras: a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) e as Medidas Preventivas, que tinham como objetivo intervenções no património edificado de zonas históricas das cidades, foi assim possível alargar substancialmente o poder de intervenção dos municípios em áreas degradadas, designadamente, no âmbito das operações de reabilitação.

Já em finais da década de 70 foi ainda lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o PRU, com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Fonte: MADEIRA, Cátia, “A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH”, Tese de Mestrado, Lisboa, Maio de 2009)



Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Fonte: MADEIRA, Cátia, “A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH”, Tese de Mestrado, Lisboa, Maio de 2009)

Em 1988, o PRAUD substituiu o PRU, e previa a recuperação das áreas ambientalmente degradadas, históricas ou não, e a recuperação do património construído. Os principais objetivos do PRU e PRAUD, estavam relacionados com as ações de reabilitação nos centros históricos e em áreas urbanas degradadas, por equipas pluridisciplinares, desenvolvendo estratégias para melhorar a qualidade de vida dos residentes e despertar nos proprietários o interesse pela reabilitação dos seus imóveis. (Fonte: MADEIRA, Cátia, “A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH”, Tese de Mestrado, Lisboa, Maio de 2009)

É importante salientar que com a entrada de Portugal na CEE, em 1985, chegaram fundos que permitiram avançar com a execução de operações de reabilitação direcionadas aos centros históricos e não só.

Em 2004, o Decreto-lei 104/2004 de 7 de maio, veio permitir aos municípios a constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), empresas geralmente de capital municipal com eventual contributo estatal, visando a intervenção de promotores privados com o objetivo de promover a reabilitação das respetivas zonas de intervenção. CABRAL, Sofia, “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana”, Tese de Mestrado, Lisboa, 2013

Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana”, 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”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana. (Fonte: DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro)



Figura 2. Faseamento ARU-ORU

Nos dias de hoje, a reabilitação urbana é considerada uma política de coesão e um dos principais instrumentos do desenvolvimento urbano sustentável, sendo indispensável para o seu sucesso um conjunto de instrumentos operacionais e um enquadramento legal e regulamentar favorável. (Fonte: Pinho, 2009, p. 741 in CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa-tese de mestrado)

É ainda de referir a Lei de bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) a qual define, no artigo 61º, os conceitos de reabilitação e regeneração:

“A **reabilitação** é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística”



“A **regeneração** é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.”

A regeneração representa assim uma dimensão mais alargada, que vai além da reabilitação física dos edifícios e espaços públicos, não fazendo sentido uma sem a outra.

Retomando o tema do declínio dos centros históricos, quase sempre coincidentes com os núcleos de origem das cidades, esta realidade teve efeitos ao nível do edificado e espaços públicos.

Como consequência do desinteresse em habitar e investir nestes centros, os mesmos foram sendo gradualmente abandonados pela população, também para o comércio e serviços, começaram a ser menos atrativos.

O núcleo mais antigo da Lixa, que corresponde ao centro da cidade, foi também assistindo a um crescente número de edifícios e espaços devolutos, que como resultado do envelhecimento próprio e falta de manutenção periódica se apresentam num contínuo estado de degradação, tendo implicações ao nível da imagem urbana da cidade.

Torna-se determinante o desenvolvimento de uma definição estratégica que possa culminar num processo otimizado de reabilitação integrada dos vários espaços e edifícios em degradação, atraindo investidores privados e devolvendo a Lixa uma imagem de cidade atrativa e sustentável.



Figura 3. Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU e ORU de acordo com o RJRU

A Câmara Municipal de Felgueiras tem vindo a atuar no sentido de minimizar os problemas da degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração do aglomerado, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços e edifícios públicos, tendo em 2015 aprovado e publicado as primeiras Áreas de

Reabilitação Urbana para a Cidade de Felgueiras, para a Cidade da Lixa, para a Vila de Barrosas e por fim, para a Vila de Longra e através das mesmas foram criadas as respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

Salienta-se que em 2023 foram aprovadas mais 21 novas Áreas de Reabilitação Urbana, de forma a abranger o restante território do Concelho, tal como se pode verificar na figura 4 e dando resposta à primeira fase do processo suprarreferindo, figura 3.

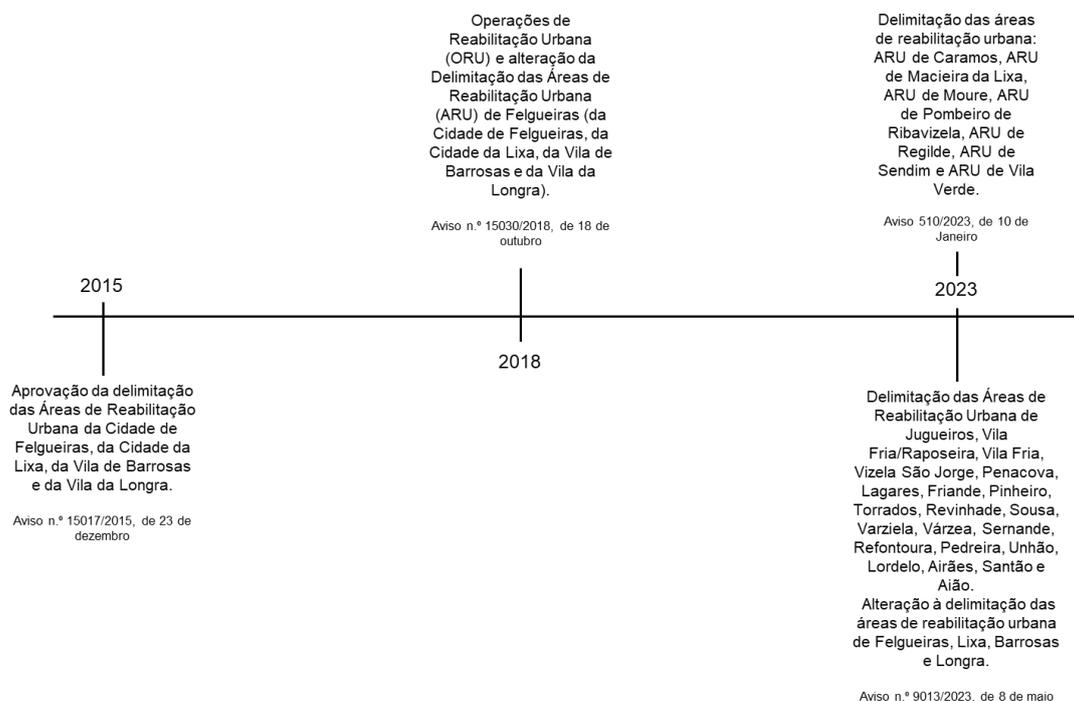


Figura 4. Cronograma temporal – ARU/ORU – CM de Felgueiras

Uma vez que o Município tem observado, nos últimos tempos, um crescente interesse no âmbito da reabilitação do parque edificado, considerou pertinente alargar as delimitações das ARU de forma a abranger mais território com os benefícios.

A ARU da Cidade da Lixa foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-



12-23, através do Aviso n.º 15017/2015, no entanto foi alvo de uma primeira alteração publicada em Diário da República n.º 201/2018, Série II de 2018-12-23 através do Aviso n.º 15030/2018, de 18 de outubro, e novamente alterada através do Aviso n.º 9013/2023, de 8 de maio, publicado em Diário da República n.º 88/2023, Série II.

Nesta senda, a Câmara Municipal considera pertinente e fundamental a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana, bem como uma alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em 2023.

Assim, o presente documento consubstancia uma alteração aos limites da Área de Reabilitação Urbana e a revisão do Programa Estratégico de Reabilitação (PERU) que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa.

Sendo a salvaguarda do património local uma condição basilar para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação do património edificado e memórias enquanto testemunho da evolução histórica e territorial.

A reabilitação urbana tem assim um papel de elevada importância na contribuição para o reforço da cultura, identidade e das idiossincrasias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento multidisciplinar, Lixa, pretende atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para os seus residentes e visitantes, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana.

É imperativo definir uma estratégia de reabilitação urbana que garanta ao centro da cidade da Lixa uma nova centralidade, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população, visitantes e turistas.

Desta maneira, o presente documento será estruturado em dez capítulos, contabilizando



este ponto introdutório, que se passam a resumir:

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma operação de reabilitação urbana da Lixa e assume a opção do Município de Felgueiras no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU da Lixa, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.

Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, e referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

Por sua vez, o quarto capítulo aborda de forma sintética a ARU da Cidade da Lixa, já aprovada, apresentando os critérios que levaram à definição dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana. É ainda desenvolvida uma análise morfológica e são identificados os edifícios e elementos classificados/notáveis.

Ao longo do capítulo cinco apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da ARU, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes constituídas por: “metodologia”, “edificado”, “patologias da construção” e “espaço público”.

O capítulo seis apresenta uma visão estratégica para a cidade da Lixa, bem como os objetivos para a mesma.

No capítulo sete são apresentadas referências de estratégia espacial, as principais necessidades gerais de intervenção e por fim as ações de iniciativa pública propostas pelo Município.

Relativamente ao capítulo oito, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda o quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação, bem como o prazo de execução e



financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução, os cronogramas globais de investimento.

Por fim, as siglas e glossário encontram-se no capítulo nove e a bibliografia no capítulo dez.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Felgueiras se propõe com realização da Operação de Reabilitação Urbana, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada e tendo por base um programa de ação realista e exequível.

02

Enquadramento Legal e Opção Tipológica



De acordo com o nº 2 do artigo 7.º do RJRU a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) pode ter lugar em simultâneo, pelo que no caso de não ser simultaneamente aprovada uma ORU correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, 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”. (artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana 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”. (artigo 8.º do RJRU)

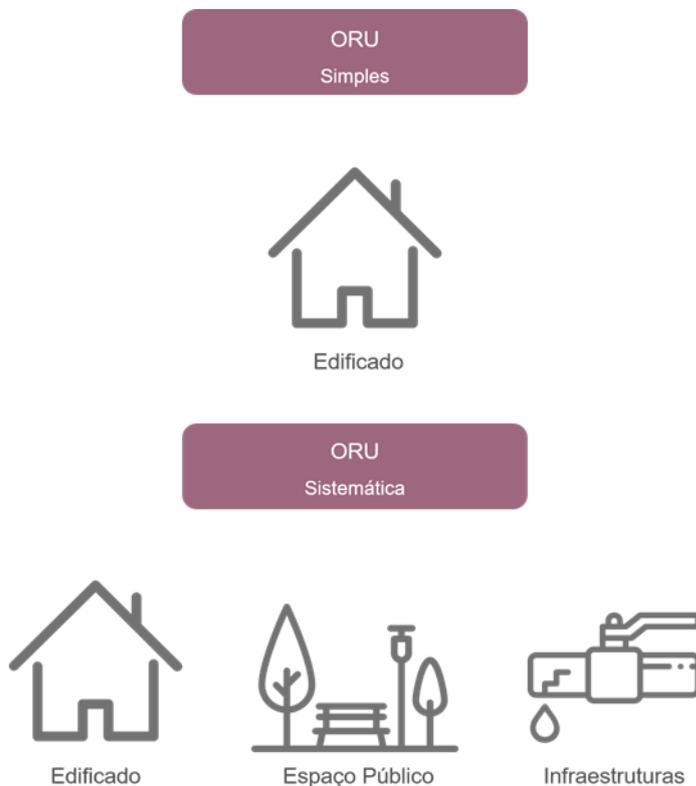


Figura 5. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém 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.

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária na cidade de Felgueiras 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.

A operação a desenvolver na cidade da Lixa será assim 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. Que por sua vez, será aprovada através de instrumento próprio sob proposta da câmara municipal.

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 Felgueiras 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.

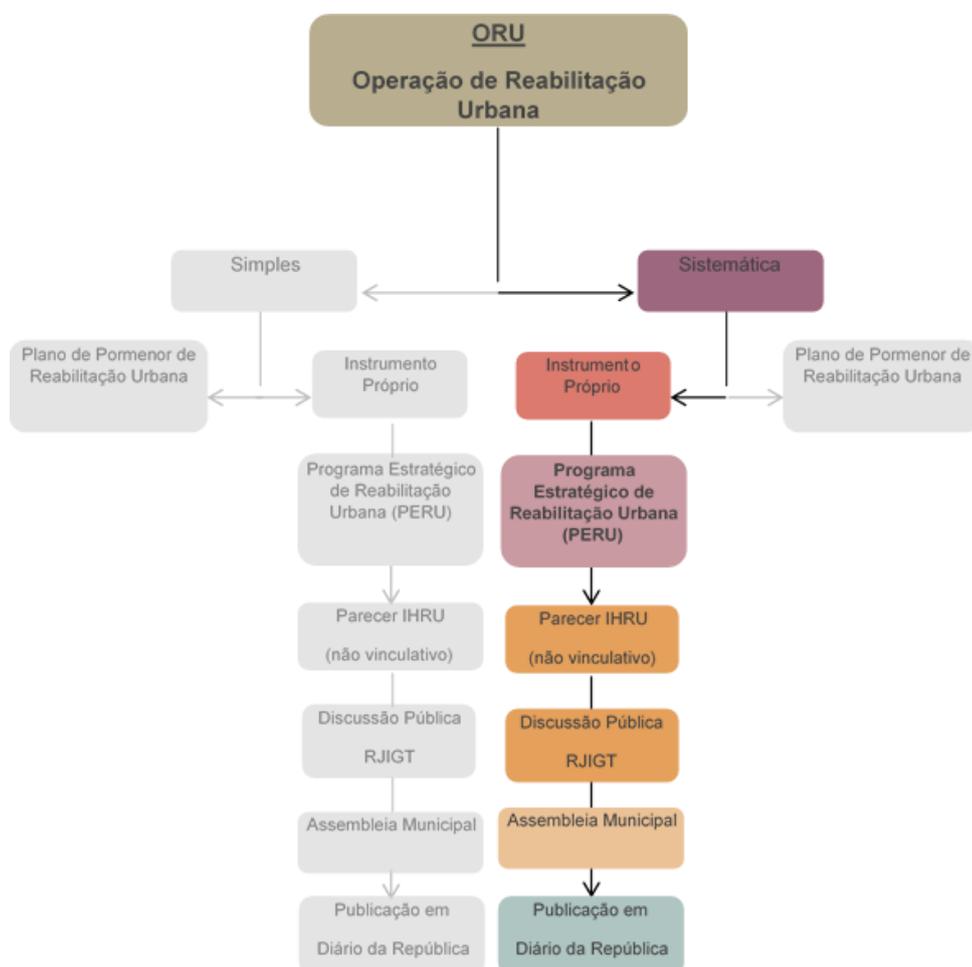


Figura 6. Diagrama do Processo de execução da ORU
(esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)



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.

Nos dias de hoje são notórios os sinais de degradação física da cidade da Lixa, 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 e tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que a opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno aos instrumentos de execução de política urbanística. Nomeadamente, 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. Sendo que os últimos quatro instrumentos de execução referidos são proibidos nas ORU simples.

Os instrumentos de execução política urbanística, figura 7, que a entidade gestora pode utilizar são descritos no capítulo 7 deste documento.

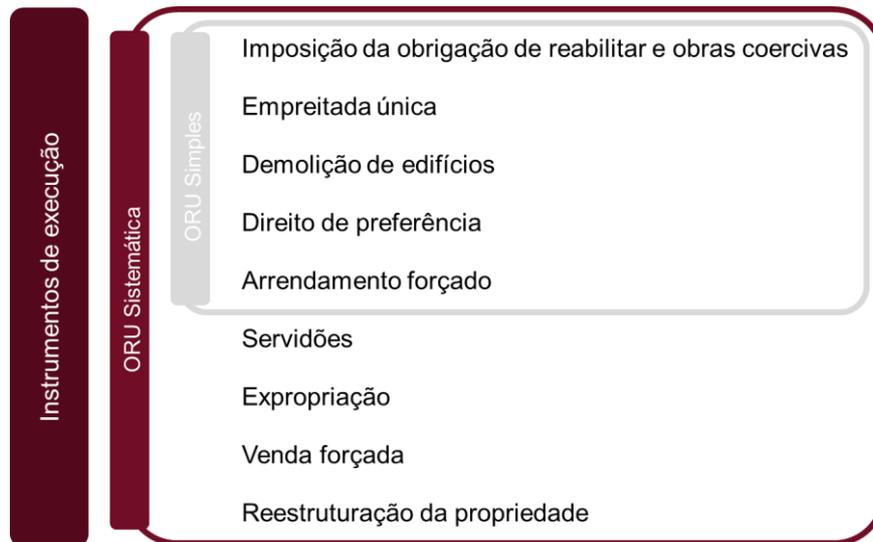


Figura 7. Instrumentos de execução de política urbanística

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática da Lixa vigorará pelo prazo estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2025 e 2035.

É de salientar que âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos.

03

Enquadramento



3.1 Análise Física

Localizado na Região Norte de Portugal, o concelho de Felgueiras, pertence à sub-região do Tâmega e Sousa, e abrange uma área de cerca de 115 km².

Inserido na parte superior do Vale do Sousa, na área Nordeste do distrito do Porto, remete para uma coroa de transição entre o Litoral e o Interior, no limite de 2 distritos (Porto e Braga).

A grande proximidade à área do Grande Porto (aproximadamente 50 km) reflete-se numa forte dependência face a esta, mantendo Felgueiras fortes laços de interdependência com os Concelhos de Amarante, Lousada e Porto.

O concelho integra quatro centros urbanos, designadamente: Felgueiras, sede de concelho, Lixa, Barrosas e Longra. Felgueiras e Lixa têm o estatuto de cidade (atribuído em 1990 e 1995, respetivamente), Barrosas e Longra têm o estatuto de vila (atribuído em 1990 e 1995 respetivamente).

A malha urbana do concelho de Felgueiras é definida pelos aglomerados urbanos de Felgueiras, Lixa, Barrosas e Longra sendo estes os principais centros de prestação de serviços e concentração dos principais equipamentos.

Menos relevantes, mas representando igualmente concentrações populacionais de algum relevo, encontram-se os aglomerados de Lagares, Torrados/Sousa, Longra, Airões e Serrinha.

Em termos bioclimáticos, o Concelho de Felgueiras é caracterizado por um clima húmido, que proporciona uma fauna e flora naturais de grande variedade. A paisagem dominante é agrícola correspondendo a cerca de 40% da área agrícola do agrupamento e ocupa cerca de 55% da superfície do concelho.



O território é composto por uma plataforma central, pontuada por acidentes topográficos relevantes, como o Monte de Santana, Monte de St^a Quitéria, Sr. Dos Perdidos, Santa Marinha e Sr.^a da Aparecida.

O concelho de Felgueiras é constituído por 20 freguesias: Aião, Airães, Friande, Idães, Jugueiros, Penacova, Pinheiro, Pombeiro de Ribavizela, Refontoura, Regilde, Revinhade, Sendim, União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos, União das Freguesias de Margaride (St^a Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, União das Freguesias de Torrados e Sousa, União das Freguesias de Unhão e Lordelo, União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, União das Freguesias de Vila Fria e Vizela (S. Jorge), União das Freguesias de Vila Verde e Santão.

A ARU da Lixa pertence à União de Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba e Godim.



Figura 8. Malha urbana da cidade da Lixa

Fonte: <http://vilacovadalixaeborbadegodim.pt/site/galleries/galeria-de-fotografias/>

De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia efetuado, foi elaborada, sempre que possível, a comparação evolutiva dos indicadores referentes ao período intercensitário correspondente a 2011-2021 ao nível do concelho de Felgueiras, e das subseções estatísticas que compreendem a Área de Reabilitação Urbana da Lixa.

Importa referir que a Área de Reabilitação Urbana é constituída por mais do que uma subseção.

Salienta-se ainda que, tanto as freguesias como as subsecções têm uma área maior do que a correspondente à ARU, o que impossibilita a obtenção de um retrato exato da realidade ao nível da Área de Reabilitação Urbana, contudo, considera-se que o estudo efetuado permite fazer um enquadramento destas nas freguesias correspondentes.

Outra questão importante refere-se à alteração dos limites das subsecções, ao longo do período de análise. Da observação da figura 9 depreende-se que existiu uma alteração na divisão das subsecções.

Os indicadores analisados, entre os quais, as características demográficas, socioeconómicas e socio funcionais relacionam-se com o facto de permitirem perceber as causalidades dos processos evolutivos deste território nos últimos anos.

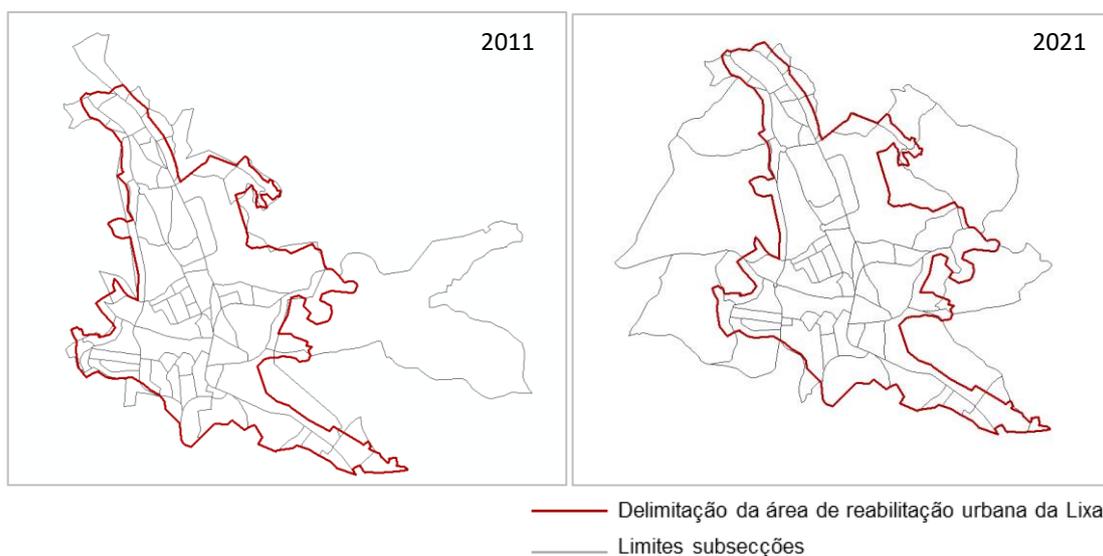


Figura 9. Evolução dos limites das subsecções referentes à Área de Reabilitação Urbana da Lixa

Em 2021, o concelho de Felgueiras tinha uma densidade populacional de 482,53 hab/km², registando um total de 58 848 residentes, apresentando assim, um aumento de 1,3% em relação a 2011 (com 58 065 residentes).



Ao nível da Área de Reabilitação Urbana da Lixa, a população residente em 2021 situava-se nos 3705 habitantes, enquanto em 2011 era de apenas 3574 habitantes, observando-se desta forma um crescimento de aproximadamente 3,6%.

Relativamente à população por grupos etários entre 2011 e 2021, no concelho, verificou-se uma diminuição da população dos grupos etários mais baixos e o aumento da população idosa.

Em 2021, o índice de envelhecimento do Concelho era de 142,02, apresentando um aumento face ao registado em 2011 de 68,2, apesar disso mantem-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 182,07 e 127,8 para o mesmo período. É de salientar que para a ARU da Lixa, em 2021, o índice de envelhecimento era de 145,3.

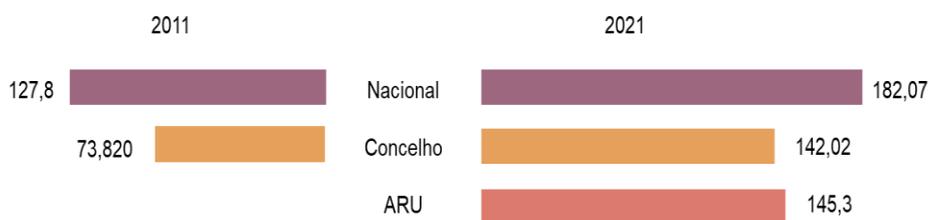


Gráfico 1. Índice de envelhecimento 2011 e 2021, ao nível nacional, do concelho de Felgueiras e na ARU da Cidade da Lixa

(Fonte: Censos 2021)

O índice de envelhecimento relaciona a população idosa (com 65 anos ou mais) com a população mais jovem (com menos de 15 anos), permitindo desta forma constatar um aumento da população mais velha ao nível do concelho.

Naturalmente, o progressivo envelhecimento da população conduz à necessidade das entidades locais oferecerem e criarem um maior número de respostas a vários níveis para a população mais idosa.

Como se pode verificar no gráfico 2, tanto no Concelho como na ARU da Cidade da Lixa o grupo etário com mais peso é a população entre os 25 e 64 anos de idade, que representa

cerca de 56% e 55% da população, respetivamente.

O grupo dos 0-14 anos representa apenas 17% da população, tanto no concelho como na ARU, enquanto o grupo dos 15-24 anos se situa nos 14% no concelho e 13% na ARU, e por fim, o grupo dos 65 e mais anos possui cerca de 13% da população do concelho e 15% da população da ARU.

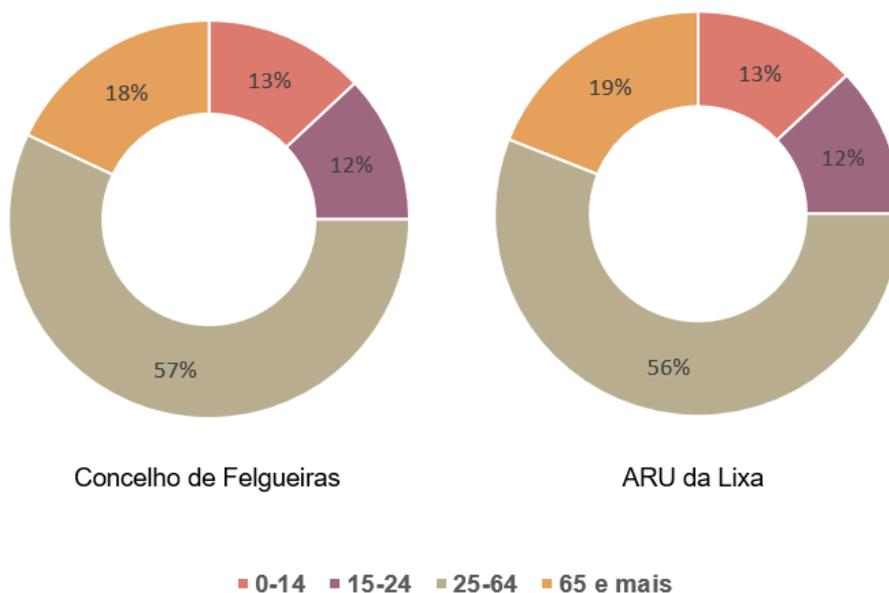


Gráfico 2. População residente por grupo etário no concelho de Felgueiras e na ARU da Cidade da Lixa em 2021

Fonte: Censos, 2021

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o concelho de Felgueiras tem revelado uma evolução positiva da qualificação. No ano de 2021, os dados apontam para uma predominância de população com o ensino básico concluído (57,9% da população), seguido pelo ensino secundário (25% da população) e por fim o ensino superior (14% da população).

O fenómeno do abandono escolar tem evoluído ao longo dos últimos anos de uma forma decrescente, sendo a taxa de analfabetismo um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação.



Em 2011, a taxa de analfabetismo que diminuiu de 5,06% para 3,21% em 2021, à semelhança da média nacional que decresceu de 5,22% em 2011 para 3,08% em 2021, em parte devido à universalização e democratização do ensino, bem como pela escolaridade obrigatória até ao 12º ano.

Naturalmente, a questão do ensino tem consequências diretas e indiretas nos números relativos à população empregada, bem como empregos por setores de atividade.

No que diz respeito à população empregada por setores de atividade na Área de Reabilitação da Lixa, em 2021, foi o setor terciário que teve maior presença, integrando 66% da população empregada. No entanto é de destacar o peso do setor secundário, cerca de 33%, em grande parte graças à indústria do couro e dos produtos do couro, assim como à promoção imobiliária e construção de edifícios. Por fim, o setor primário representa apenas cerca de 1% da população empregada da ARU.

A taxa de atividade do Concelho é de 51,47%, mais de metade da população, contudo é de notar a descida da taxa de desemprego que passou de 10,33%, em 2011, para 7,29%, em 2021.

Apesar da taxa de atividade ter aumentado em relação ao ano de 2001, o desemprego aumentou, com uma proporção de mulheres desempregadas significativa.

O desemprego é um problema, causa e consequência de muitos outros, pelo que deve ser considerado como sendo uma intervenção de prioridade elevada.

A cidade da Lixa tem uma dinâmica comercial muito importante no concelho, evidencia-se o pequeno comércio relativo a malhas, bordados, móveis e também algum calçado. As feiras realizadas são de extrema relevância no núcleo urbano, por se revelarem um meio importante para as trocas comerciais.

Deste modo, a feira da Lixa destaca-se como um recurso para as permutas comerciais. Esta



realiza-se semanalmente à Terça-feira. Para além da feira semanal, realizam-se mais três anuais: a feira franca que se realiza no Domingo anterior ao dia de Natal; a feira das Oitavas que ocorre na Segunda-Feira de Páscoa e, por último, a feira anual que decorre na Segunda-feira a seguir às Festas das Vitórias (primeiro fim-de-semana de Setembro).

No âmbito da agricultura, não existe uma grande produção visto que, a que existe é para consumo próprio, ou então para a venda de produtos nas feiras. Existem apenas pequenas extensões de terras, onde se faz a agricultura em sistema de policultura.

Salientam-se entre os produtos agrícolas tradicionais: o milho, o centeio, o feijão, a batata, a cebola, a fruta variada (maçã, pêsego, pera, laranja, limão), o linho, o mel e sobretudo o vinho verde da região. Além disto, espalham-se pela cidade algumas unidades de produção pecuária - vacarias, pocilgas e aviários.

Em relação à pecuária, contata-se que maioria do concelho de Felgueiras incide na avicultura, produção com mais reflexo na Lixa. Assim, em termos estatísticos, Lixa tem muitos aviários completamente apetrechados para a exploração de carne e ovos. A sua exploração avícola contém condições bastante adequadas e desejáveis.

A cidade da Lixa tem, ainda, uma dimensão económica e comercial ligada ao artesanato, com peças de renda e bordados de linho e algodão. Em agosto é realizada na cidade da Lixa uma feira de bordados. Esta feira subsiste há mais de dez anos e pretende dar a conhecer esta riqueza local e a transmitir o conhecimento desta arte.

Esta atividade a que se dedicam numerosas pessoas prestigia a cidade, nomeadamente, com os famosos bordados em peças de linho e algodão e, também, com aqueles em ponto de cruz, característicos da cidade.

Como em Felgueiras, na Lixa existem também algumas empresas de calçado. Este tipo de indústria espalha-se pelo território através de pequenas e médias empresas, empregando uma parte significativa da população ativa. Contudo, neste aglomerado urbano existem,



ainda, outras importantes indústrias, como a têxtil, a de confeções e fiação, a de construção civil e a de madeiras.

Deste modo, Lixa é uma cidade que tem-se vindo a desenvolver e a evoluir nos últimos 20/25 anos. Presentemente, esta cidade tem nove bancos espalhados pelo aglomerado e os edifícios pertencentes ao quartel da GNR e ao Centro de Saúde foram, ambos, reformulados com melhores condições mais modernas e adaptadas.

Para além do Centro Regional de Segurança Regional, Lixa possui várias clínicas médicas e dentárias, vários infantários e jardim-de infância, assim como, a nível de educação contém a escola secundária, a escola C+S e várias escolas primárias. Tem, ainda, um Centro de Dia para os mais idosos. Este crescimento da cidade manifesta-se, também, na população e no edificado destinado a moradores e a lojas e centros comerciais.

No que concerne ao edificado, no período entre 2011-2021, existe um crescimento na ordem dos 1,8%. Do total de edifícios na ARU da Cidade da Lixa foi possível constatar que a maioria é exclusivamente residencial, identificando-se nestes imóveis algumas patologias.

As mesmas dizem respeito a condições de solidez, segurança e salubridade, motivadas em muitos dos casos, pelo abandono das construções, mas também devido aos custos associados à manutenção e reabilitação dos edifícios, difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Apesar disso, o peso do uso secundário ou sazonal é bastante significativo, bem como de alojamentos vagos. Deste modo, na ARU da Cidade da Lixa 75% do edificado destina-se a residência habitacional e 25% a residência secundária ou representam alojamentos que se encontram vagos.

Para além das atividades económicas existentes como o comércio, a agricultura, o artesanato, as empresas industriais de calçado e a pecuária, entre outras, distingue-se particularmente a comercialização do Vinho Verde e a Quinta da Lixa que já recebeu



inúmeros prémios a nível internacional e nacional, situada muito próxima da delimitação da ARU.

A Quinta da Lixa é uma empresa criada em meados de 1986 que aposta na diversificação dos vinhos verdes. É uma empresa de referência, não só pela qualidade dos seus vinhos que ano após ano coloca no mercado, mas também pelo profissionalismo e dedicação que lhe está associada.

O Enoturismo da Quinta da Lixa está integrado na Rota dos Vinhos Verdes da qual foi uma das fundadoras. Este roteiro turístico dinamiza a cidade, sendo o vinho verde e a Quinta da Lixa polos que ativam a economia local e projetam e sinalizam uma imagem de marca deste aglomerado.

Esta rota dá a conhecer aos visitantes como são feitos os vinhos, concebe uma visita à adega e à linha de enchimento, bem como, possibilita uma visita às vinhas, ao “lago dos patos”, ao “tanque dos namorados”, entre outros espaços naturais de vasta beleza.

A construção do hotel rural, sendo o segundo a nível nacional com rótulo ecológico da autoria do arquiteto Paulo Lobo, visou a adaptação do espaço onde a empresa Quinta da Lixa desenvolve a exploração do vinho que produz, ao qual se acrescentou o exercício de uma atividade turística através da construção de um projeto essencialmente vocacionado para o enoturismo.

Assim sendo, em termos de dinamização das atividades económicas da Lixa é fundamental estruturar a oferta em torno da valorização dos produtos endógenos, através do desenvolvimento de uma oferta turística direcionada, por exemplo, para os circuitos turísticos culturais, de natureza, gastronomia e vinhos.

Considerando que o turismo constitui uma atividade estratégica da economia, a valorização de locais históricos, do património edificado, do espaço público, são em si, formas de promoção e valorização da identidade e cultura deste território tornando-o mais atrativo e



apelativo.

Fomentar a atividade turística contribui ainda, para a promoção da coesão territorial, enquanto recurso indutor de inúmeras atividades relacionadas, cooperando para o desenvolvimento sustentado em termos ambientais, económicos e sociais, melhorando a qualidade de vida, aumentando a oferta de emprego e atraindo visitantes.

É de salientar que grande parte do edificado encontra-se atualmente em gradual degradação, especialmente a habitação, pelo que carece de intervenções urgentes de forma a ultrapassar constrangimentos relacionados com insalubridade, falta de adaptação a condições de mobilidade, acessibilidade e conforto.

Sendo a habitação um requisito básico para a condição humana, as condições de habitabilidade podem ser um mecanismo gerador de situações de pobreza e de maior vulnerabilidade à exclusão social, nesse sentido devem prevalecer como uma prioridade.

Também, de modo a compreender as dinâmicas e tendências da mobilidade do concelho de Felgueiras foi elaborada uma análise às rotinas de mobilidade praticadas.

O concelho de Felgueiras encontra-se bem servido a nível de acessibilidades, estando permeado por diversas estradas nacionais, nomeadamente, a EN 207, a EN 101 e a EN 15. É de salientar que também tem ligação direta à autoestrada A42, que por sua vez liga o concelho, através da rede de autoestradas, aos principais centros urbanos do norte do País (Porto, Braga, Guimarães e Vila Real), assim como aos concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante.

No que respeita às deslocações de residentes do município de Felgueiras para outros concelhos, Amarante, Lousada e Porto apresentam-se como os principais atratores, sendo responsáveis por 3163, 2668 e 974 das deslocações, respetivamente.

De acordo com os censos de 2021, a população residente, empregada e estudante que



realiza viagens pendulares, ou seja, que se desloca por motivos de trabalho ou de estudo, representa um número de cerca de 31878 pessoas.

No que respeita à repartição modal, é possível verificar que o modo de deslocação mais utilizado no contexto do concelho de Felgueiras foi, em 2021, à semelhança do que se verifica na generalidade do país, o transporte individual com cerca de 47,7%.

O valor é inferior à média nacional para esse ano (59%), revelando ainda assim, uma elevada dependência da população local face ao transporte individual.

Ao nível da freguesia, onde está inserida a Área de Reabilitação Urbana da Lixa, o modo de deslocação mais utilizado continua a ser o transporte individual, com cerca de 66,3%, seguido pelo pedonal com cerca de 12,8%.

No que concerne aos movimentos pendulares no interior do concelho de Felgueiras, é importante considerar que é precisamente neste tipo de deslocações, que se poderá explorar a atratividade dos modos de deslocação suaves.

A sua utilização deverá ser fomentada nas deslocações de curta extensão territorial e curta duração temporal, pois é na realização destes percursos que se encontram os potenciais utilizadores.

Deste modo, é de salientar que em 2011 a proporção da utilização dos modos suaves no concelho de Felgueiras (24,2%) era superior à média nacional (22,9%). Sendo que na União de freguesias de Borba de Godim e Vila Cova da Lixa o valor registado era cerca de 22,8%.

A Operação de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa apresenta-se como uma oportunidade de superar os constrangimentos existentes, visto que a reabilitação urbana é geradora de emprego, forte dinamizadora da economia e desenvolve novas competências viradas para o futuro, nomeadamente na área da eficiência energética e da construção sustentável.



3.2 Lixa na História

A origem da palavra “Lixa” não é totalmente conhecida. De acordo com Maurício Antonino Fernandes (historiador e genealogista) deriva, possivelmente, de “Lisa”, mais concretamente de “Serra Lisa”, como seria antigamente designado o terreno elevado e plano que começava na Cerdeira das Ervas e acabava no Alto da Lixa.

Recorrendo ao filósofo francês Junet, ao estudar o vocábulo “Luxeil” no seu “Dictionnaire Étymologique Latin”, o mais conceituado historiador das coisas Felgueiras, sustenta que Lixa é proveniente de “Luxae” ou “Luxovium”, “termos celtas que não só significam fonte, nascente, mas ainda divindade ligada ao culto das águas e das estâncias termais”.

Antes de ser vila, e por muitos mais anos, a Lixa foi sucessivamente um lugarejo, uma aldeia e uma povoação. Efetivamente, e tanto quanto os documentos registam, a terra da Lixa é povoada há centenas de anos, havendo provas documentais de que, eventualmente existindo antes, começou verdadeiramente a expandir-se logo após consolidada a fundação do Reino Português. (Fonte: <http://sopadedescobertas8a.blogspot.pt/2009/03/>, acedido em março de 2017)

Enquanto vila abarcou o período romano do qual detém influências e demonstra a sua distinção territorial, bem como a sua atração populacional devido às terras baixas (cova), que possibilitam novos cultivos e novas noções de propriedade.

As primeiras edificações da Lixa apareceram no seguimento de uma pequena rua designada, outrora, como Rua da Lixa, próxima da Capela de Santo António. Esta ocupação foi, então, evoluindo alargando-se mais para Sul.



Figura 10. Capela de Santo António, Largo de Santo António, Lixa

Fonte: http://ahistoriaenossa.blogspot.pt/2011/06/lix-centenaria-largo-da-praca_01.html

Depois da Rua Nova e a seguir ao Poeiro, fizeram-se as edificações da Cruz (Largo) e ao longo de toda a ala nascente da estrada até ao Ladário, sendo, atualmente, poucas as casas ainda existentes. A Poente, do mesmo eixo viário foram construídas muitas casas, algumas das quais remontam aos séculos XVIII e XIX.

Ainda a Poente, prolongam-se montes que declinam até encontrar a Igreja Paroquial de Vila Cova da Lixa. A atual igreja não corresponde à original construída inicialmente na freguesia.

Antes desta igreja existiu uma outra que terá sido construída no ano de 1200 (aproximadamente), sagrada em 1238. O templo que hoje existe aproveitou da primitiva a capela-mor e a porta lateral de entrada, data do séc. XVIII, precisamente do ano de 1718.

Foi nos montes que ladeavam a estrada que se fizeram as primeiras feiras da Lixa, criadas pela Junta Geral Distrito, em Março de 1871.

O Campo da Feira chegou a designar-se de “Barão da Vitória”, homenageando General Torres, liberalista que muito se notabilizou quer no cerco do Porto, quer ao comando das tropas de D. Pedro que venceram a batalha de 2 de Abril de 1834.

Realizadas as primeiras feiras da Lixa, já famosas entre as povoações vizinhas no século XVIII, assiste-se a um importante surto de desenvolvimento da povoação local.

Rapidamente, Lixa transformou-se num importante centro urbano, devido à importância das feiras realizadas e à consequente atração que estas determinaram.



Figura 11. Vista geral da Lixa

Fonte: <http://felgueiras1900.blogspot.pt/>,



Figura 12. Largo Dr. Eduardo Freitas no início do século XX

Fonte: <http://photos1.blogger.com>



Figura 13. Entrada da Rua d'Alegria (caminho-de-ferro)

Fonte: <http://borba-de-godim.webnode.pt>



Figura 14. Antiga Praça do Comércio, Lixa

Fonte: <http://borba-de-godim.webnode.pt>



Nas últimas décadas do século XIX, com a construção da estrada real (EN101) da Lixa a Ponte de Lima, e com o surgimento do conseqüente cruzamento no Alto da Lixa, a cidade passa a ser o fulcro central rodoviário das vilas e cidades das províncias administrativas.

Entre 1914 e 1922, Lixa teve uma linha de caminho-de-ferro que ligava a Penafiel e passava por Lousada, Unhão, Longra e Felgueiras. Este meio de transporte era uma mais-valia no aglomerado embora tenha tido uma duração efémera. Neste contexto, Lixa foi-se assumindo como uma povoação em constante desenvolvimento, enquanto pólo aglutinador de toda a região.

Recebeu a categoria de Vila a 18 de Abril de 1933, e foi a 21 de Junho de 1995, fruto de um crescimento contínuo, que Lixa elevou-se à categoria de cidade, pelo Decreto de Lei n.º 39/95, de 30 de Agosto.

Relativamente à freguesia de Borba do Godim, a primeira referência documental data de 1136 numa sentença julgada por D. Afonso Henriques a favor dos descendentes de D. Analso Guiçóis.

Borba de Godim pertenceu ao concelho de Celorico de Basto antes de ser integrada em Felgueiras e situa-se apenas a 24 km de Marvão sendo atravessada pelo Rio Borba. A história desta região está estritamente ligada à sua Igreja Paroquial, fundada por D. Analso Guiçóis ou Anulfo Visóis no século X, ano de 900.

Atualmente, esta igreja apresenta um espaço amplo com uma dimensão considerável, a sua configuração exterior tem um carácter simplista e em bom estado de conservação. No interior encontra-se um revestimento de azulejos antigos, com uma talha apropriada na tribuna, altares, público e arco cruzeiro, o teto é pintado a óleo.

Este edifício constitui-se património notável e uma das riquezas do aglomerado foi, inclusive, fruto de lutas pela sua posse sendo até, alvo de decisões reais no século XII por parte de D.



Afonso Henriques, estando este acontecimento documentado.

Assume-se assim, interesse histórico e arquitetónico e reflete um estilo românico. Ainda em Borba de Godim, ressalta-se a presença de algumas capelas, particularmente, a Casa dos Coimbras, na Quinta do Paço, no Outeiro das Vitórias e Paço.

Borba do Godim apresenta uma área de 7,9 Km² e uma população residente de 2340 habitantes. É, ainda importante referir a água que surge da Fonte de Juvêncio, já comercializada, como qualquer outra água medicinal.

Pode-se constatar que Lixa é uma terra marcada pelas lutas praticadas entre os liberais e os realistas. Foi num espaço compreendido entre a Capela de Nossa Senhora das Vitórias e a Capela da Franqueira, demolida em Abril 1970, que a 2 de Abril de 1834 se travou a batalha entre os exércitos do rei D. Miguel e do antigo Rei D. Pedro IV. A batalha travada na Lixa fez, naturalmente, um elevado número de mortes, alguns sepultados na Igreja de Borba de Godim.

Presentemente, esta localidade apresenta uma dinâmica realização de feiras, uma semanal à terça-feira e outras anuais, designadamente, a Feira das Uvas e a Feira das Oitavas. Também, influente é a Romaria da Nossa Senhora das Vitórias, realizada no primeiro domingo do mês de Setembro.

Também o vinho verde (Rota do Vinho Verde), os bordados regionais e o forte dinamismo comercial que Lixa apresenta, descendente das feiras que realiza (semanais e anuais) são, hoje em dia, a imagem de marca da cidade.



Figura 15. Trecho do antigo Largo Dr. Eduardo Freitas

Fonte: <http://borba-de-godim.webnode.pt>



Figura 16. Trecho do antigo Largo Dr. Eduardo Freitas

Fonte: <http://felgueiras1900.blogspot.pt/>



Figura 17. Trecho da Rua da Victória, Lixa

Fonte: <http://os-caminhos-de-ferro.blogspot.pt>



Figura 18. Escola Adães Bermudes, Rua da Victória, Lixa

Fonte: <http://os-caminhos-de-ferro.blogspot.pt>



3.3 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 municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A ORU da cidade da Lixa integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal. Neste ponto, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existente.

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

O PNPOT, constituído por um Relatório e por um Programa de Ação, foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, e alvo da primeira revisão através da Lei n.º 99/2019 de 05 de Setembro que revoga a lei anteriormente mencionada.

A revisão do PNPOT foi aprovada através da Lei n.º 99/2019, publicada em 5 de setembro de 2019 (Diário da República n.º 170/2019, Série I).

Estabelece a estratégia nacional e enquadra os objetivos definidos para o espaço europeu, recorrendo a alguns dos eixos preconizados pela Comissão Europeia. O Programa de Ação do PNPOT estabelece como uma das medidas prioritárias, enquadrada no Domínio Natural, no ponto 1.9, a promoção da reabilitação bem como a qualificação do ambiente urbano e do espaço público.

PRINCÍPIOS TERRITORIAIS ASSUMINDOS PELO PNPOT

- Enfatizar a importância da Governança Territorial como motor de articulação institucional e reforço da subsidiariedade, através da cooperação vertical entre diferentes níveis governamentais, da cooperação horizontal entre distintos atores, e de uma maior coerência entre políticas setoriais e políticas de base territorial, promovendo uma maior eficiência e eficácia, assim como a transparência e a prestação de contas;
- Promover dinâmicas preferenciais de Organização Territorial, identificando os recursos territoriais capazes de criar sinergias e gerar massas críticas que favoreçam geografias funcionais, flexíveis e integradas, passíveis de apoiar ganhos de sustentabilidade e colmatar diferenças de dimensão, densidade e acesso a serviços e amenidades;
- Valorizar a Diversidade e a Especificidade Territoriais, considerando os ativos e as potencialidades locais e regionais como elementos de desenvolvimento e de diferenciação para o aumento da coesão e da sustentabilidade, nomeadamente em territórios rurais ou menos desenvolvidos;
- Reforçar a Solidariedade e a Equidade Territoriais como forma de promover a discriminação positiva dos territórios e reduzir as disparidades geográficas e sociais através de mecanismos de política que garantam direitos iguais a todos os cidadãos, independentemente de residirem em áreas centrais ou periféricas ou com diferentes graus de desenvolvimento ou expostas a diferentes riscos;
- Promover a Sustentabilidade da Utilização dos Recursos nos diversos Territórios, assumindo a pressão da escassez e do desperdício dos recursos e delapidação do património natural, paisagístico e cultural, e a importância do fomento de uma economia mais verde e circular, de uma energia mais limpa e eficiente, da descarbonização da sociedade e da contenção e reversão das perdas de património natural, paisagístico e cultural;
- Incentivar as Abordagens Territoriais Integradas enquanto instrumentos de potenciação dos ativos locais e regionais e de capacitação institucional a diferentes níveis territoriais, desenvolvendo estratégias, políticas e intervenções de coordenação e de cooperação para a coesão.

Figura 19. Princípios Territoriais, PNPOT, 2019

PROT Norte – Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte

O Programa Regional de Ordenamento do Território (PROT) é um instrumento que territorializa a Estratégia Regional NORTE 2030, refletindo uma visão de desenvolvimento regional eminentemente estratégica. Foca-se na promoção e valorização dos ativos e recursos territoriais e na sua diversidade espacial, identificando um conjunto de Orientações, Diretrizes e de Medidas. Constitui um instrumento de ordenamento do território charneira,



contribuindo para a coesão e competitividade, integrando objetivos de política sectorial de nível nacional e objetivos de política territorial de nível regional, articulando dimensões locais, sub-regionais e regionais de planeamento e governação.

Na sequência da aprovação do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), foi publicada a Resolução de Conselho de Ministros nº 177/2021, de 17 de dezembro, através da qual o Governo comete à CCDR NORTE, I.P. a elaboração do PROT-NORTE, que é acompanhada por uma Comissão Consultiva que integra 153 entidades.

A proposta para o ordenamento territorial da Região do Norte assenta, por um lado, no papel central do sistema urbano como estrutura de suporte à apropriação humana do território e, por outro, na exigência de sustentabilidade na utilização do território. As opções de desenvolvimento e ordenamento do território da Região apoiam-se em quatro componentes, das quais se destaca a consolidação e qualificação do sistema urbano.

Salienta-se ainda que PROT-Norte não se configura como aprovado pois não chegou a ser publicado em Diário da República, no entanto não deixa de ser um excelente documento de trabalho.

Consolidação e Qualificação do Sistema Urbano

Orientações e Diretrizes de Coordenação e Integração

- Assumir que os diferentes centros urbanos do Norte se encontram interconectados, constituindo sistemas e subsistemas que se vão ligando entre si em diferentes escalas e criando redes (verticais e horizontais) multipolares, pelo que o sistema urbano (policêntrico) do Norte depende de complementaridades funcionais multiescalares e multidimensionais, isto é, de complementaridades funcionais que pressupõem não só ligações (e redes) interurbanas e urbano-rurais em contextos diversos, mas também escalas geográficas distintas.

- Garantir que, no planeamento da provisão dos serviços de interesse geral, se atende às especificidades do sistema urbano regional em função dos contextos ou subsistemas, podendo ser assegurado à escala intraurbana em municípios dos Territórios do Noroeste, e ganhando progressiva relevância a escala interurbana ou intermunicipal conforme se caminha para os Territórios do Nordeste.

Figura 20. Orientações e Diretrizes de Coordenação e Integração, PROT- N, 2024

PDM - Plano Diretor Municipal de Felgueiras

Plano Diretor Municipal (PDM) de Felgueiras vigora desde 1994, tendo sido ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 7/94, de 30 de dezembro de 1993, publicada na 1.ª série B do Diário da República n.º 23 em 28 de janeiro de 1994, tendo sido alvo das seguintes alterações:

- 1ª Alteração parcial, aprovada pela Assembleia Municipal de 18 de abril de 2008 e publicada no Diário da República, 2ª Série, n.º 91, pelo Edital n.º 469/2008 em 12 de



maio, à Retificação n.º 1148/2008, publicada em Diário da República, 2.º Série, n.º 99, em 23 maio 2008;

- 2.ª Alteração do Regulamento conforme o Aviso n.º 10502/2013, republicado em Diário da República, 2.ª série, em 23 de agosto de 2013;
- 3.ª Alteração conforme o Aviso n.º 19177/2018, publicado em Diário da República, 2.º Série;
- 4.ª Alteração conforme o Aviso n.º 5945/2020, publicado em Diário da República, 2.º Série, n.º 70, 8 de abril de 2020.

A aprovação da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, a qual entrou em vigor a 3 de novembro, foi publicada em Diário da República, a 2 de novembro de 2021, através do Aviso n.º 20586/2021 que torna eficaz a deliberação tomada pela Assembleia Municipal a 13 de setembro.

Posteriormente, foram aprovadas e publicadas a 1.ª alteração à 1.ª revisão (Aviso n.º 22953-A/2022) e a 1.ª correção material à 1.ª revisão (Aviso n.º 259/2023).

Daqui resulta um conjunto de objetivos principais assumidos como estruturantes ao nível do ordenamento do território que se organizam em cinco vetores que posteriormente se subdividem em objetivos específicos por vetor, sendo eles:

- 1) Não romper, antes potenciar e melhorar, o modelo tradicional de povoamento estabelecido no território;
- 2) Reforçar as acessibilidades, internas e externas, do Concelho;
- 3) Consagrar e qualificar a vocação industrial do Concelho;
- 4) Reforçar a atratividade do Concelho;



5) Reforçar a identidade do Concelho e a coesão da comunidade local;

No território abrangido pelo PDM de Felgueiras os aglomerados são hierarquizados de acordo com a estrutura urbana e nível de infraestruturização, a densidade populacional, o nível de equipamentos, designadamente os escolares, e o nível de serviços existentes.

Plano de Pormenor das Portas da Cidade XXI (UOPG 25)

(Aviso n.º 18528/2023 de 26 de setembro, Diário da República, nº 187, 2.ª série)

Neste plano de pormenor são estabelecidas as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo e as intervenções nas estruturas edificadas, tais como todas as obras de construção civil, designadamente novos edifícios, reconstrução, ampliação, alterações, reparação, restauro ou demolição de edificações e ainda a utilização de edifícios ou de frações autónomas, bem como respetivas alterações de uso, no âmbito do Plano de Pormenor das Portas da Cidade, que adiante se designa por Plano.



Figura 21. Plano de Pormenor das Portas da Cidade XXI (UOPG 25)

Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14)

(Aviso n.º 25442/2024/2 de 11 de novembro Diário da República, n.º 221, 2.ª série)

A UOPG 14 tem a natureza de UOPG estratégica, o que significa que, atualmente, o solo em questão encontra-se qualificado, no Plano Diretor Municipal, como Solo Rústico, nas categorias de Espaços Agrícolas e na categoria de Espaços Florestais, projetando-se a respetiva reclassificação como Solo Urbano após execução de plano de pormenor com efeitos registais.

A elaboração deste Plano de Pormenor constitui uma oportunidade para atingir os objetivos consignados pelo Plano Diretor Municipal à UOPG 14, nomeadamente:

- a) Valorização do centro cívico da cidade da Lixa;

- b) Requalificação urbana;
- c) Preenchimento de vazio urbano;
- d) Garantia da coerência dos aglomerados urbanos existentes e contenção da fragmentação territorial;
- e) Promoção de área destinada a zona residencial;
- f) Execução da «variante nascente da Lixa», que compreende a ligação entre a Rua dos Bastos e a Travessa de Santo António;
- g) Estabelecimento de um modelo territorial equilibrado, contendo a dispersão da rede viária e das construções e promovendo a colmatação, consolidação, qualificação e reabilitação dos aglomerados, particularmente os de nível superior.

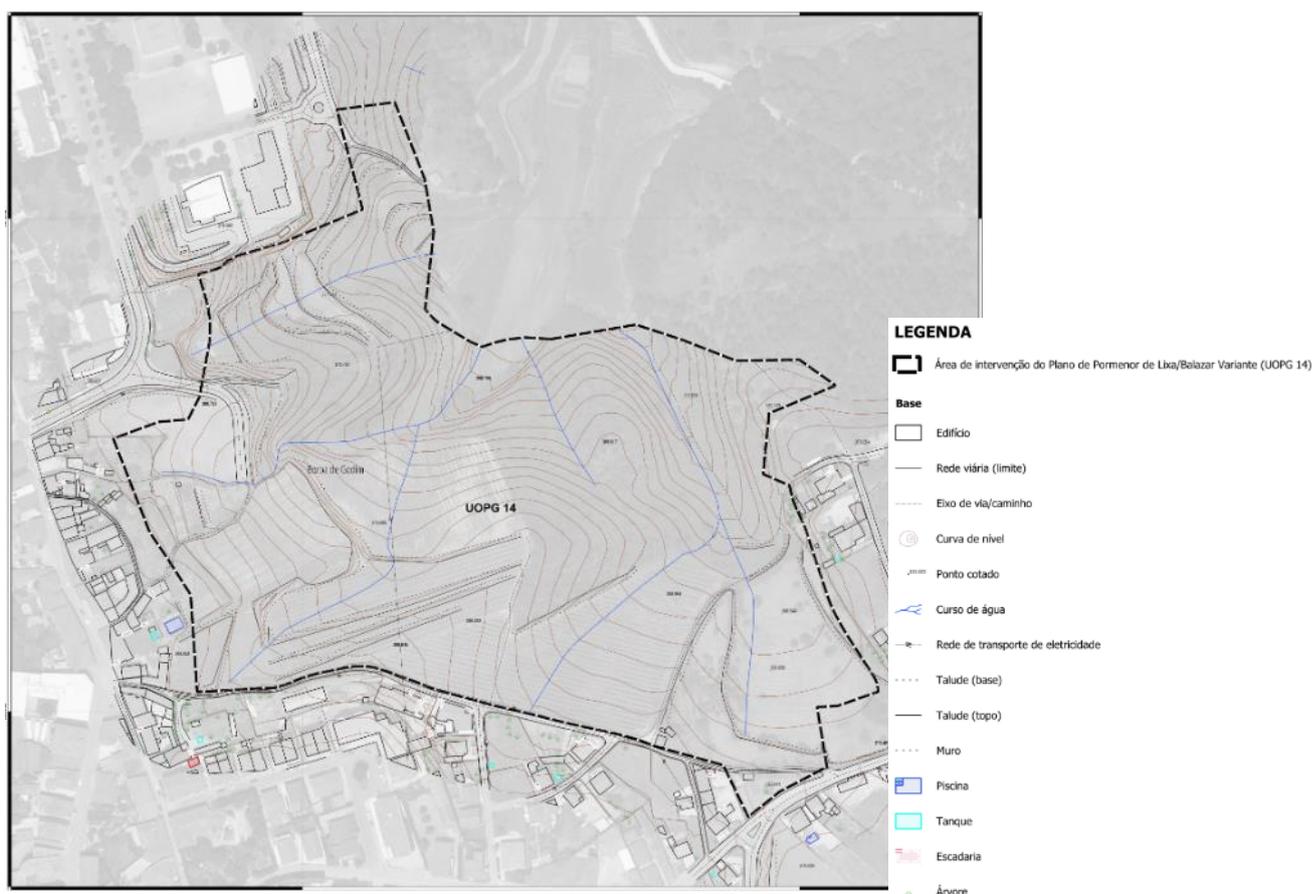


Figura 22. Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14)

Plano de pormenor do parque da Cidade/Gandra (UOPG 22)

Pretende-se com a elaboração deste Plano de Pormenor a:

- a) Valorização do centro cívico da cidade de Felgueiras, com a criação de um Parque Urbano de escala supramunicipal;
- b) Criação de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura ecológica urbana;
- c) Valorização da linha de água existente, garantindo a salvaguarda, valorização e fruição das zonas ambientalmente mais sensíveis e de maior valor paisagístico da área de intervenção;
- d) Diversificação de usos em zonas estratégicas de elevada centralidade, promovendo a requalificação urbanística da área de intervenção e tornando -a funcionalmente ligada a cidade;
- e) Promoção de uma frente de construção altamente qualificada que enquadre o Parque e que contribua para a prossecução do objetivo da alínea d).



Figura 23. Plano de pormenor do parque da Cidade/Gandra (UOPG 22)

04

Área de Reabilitação Urbana



4.1 Diagnóstico Sumário da ARU da Cidade da Lixa

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.

Dessas causas destacam-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, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

Efetivamente, a prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada 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.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU), é 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...".

Assim, de acordo com a legislação em vigor foi desenvolvida a ARU da Cidade da Lixa, aprovada em Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015.



A delimitação da ARU da Cidade da Lixa contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de melhorar a 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.

Assim, 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.

Deste modo pretende-se que a delimitação da ARU se possa constituir como um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da cidade da Lixa e do território concelhio.

Inerente aos critérios de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa 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:

- Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;



- Dinamizar e articular as dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

É importante referir que a ARU regista algumas carências a nível dos espaços públicos e do edificado (público e privado), que apesar do esforço contínuo de reabilitação e requalificação, merecem ainda atenção e cuidados, sendo importante dar continuidade à reabilitação que foi já efetuada.

A nível do espaço público, os problemas mais incidentes refletem-se no mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de estacionamento que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano e passeios que não obedecem às medidas regulamentares, comprometendo a mobilidade e acessibilidade para todos.

Estes últimos, além de apresentarem uma parca arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização da cidade.

Para além disso, a delimitação da Área De Reabilitação Urbana permite uma série de benefícios, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- IMT – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

- IMI – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;
- IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- IVA – redução de 23% para 6% nas empreitadas

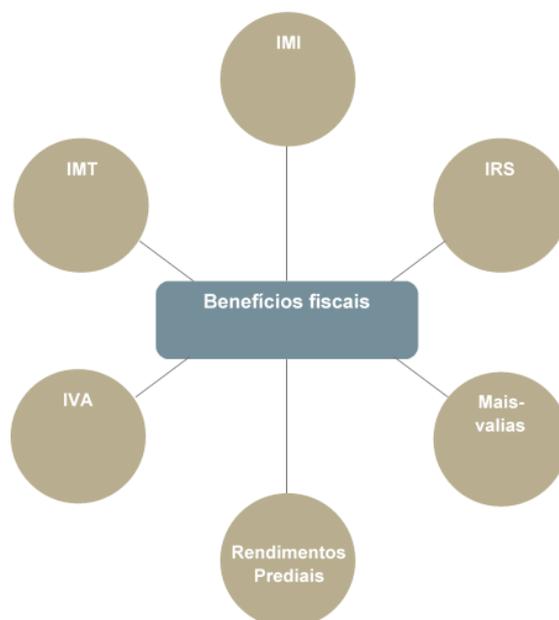


Figura 24. Benefícios Fiscais da ARU

A matéria dos benefícios e incentivos fiscais encontra-se mais detalhada no capítulo oito do presente documento, onde o Município de Felgueiras propõe ainda outros incentivos, por iniciativa própria, no sentido de apoiar e estimular a reabilitação urbana, bom como o arrendamento.

O presente Programa Estratégico tem, assim, implícita uma delimitação diferente daquela que foi publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 250 de 23 de dezembro de 2015 sob



o Aviso n.º 15017/2015, bem como daquela decorrente da primeira alteração publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 201 de 18 de outubro de 2018 sob o Aviso n.º 15030/2018, conforme se pode verificar através da sobreposição das plantas de delimitação na figura 25.

A nova delimitação da ARU consiste em pequenos acertos à delimitação aprovada em Diário da República, 2ª série, n.º 88 de 8 de maio de 2023 sob o Aviso n.º 9013/2023, e consiste na ampliação dos seus limites territoriais tendo em conta a:

- a) Existência de edificado degradado;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade, reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas.

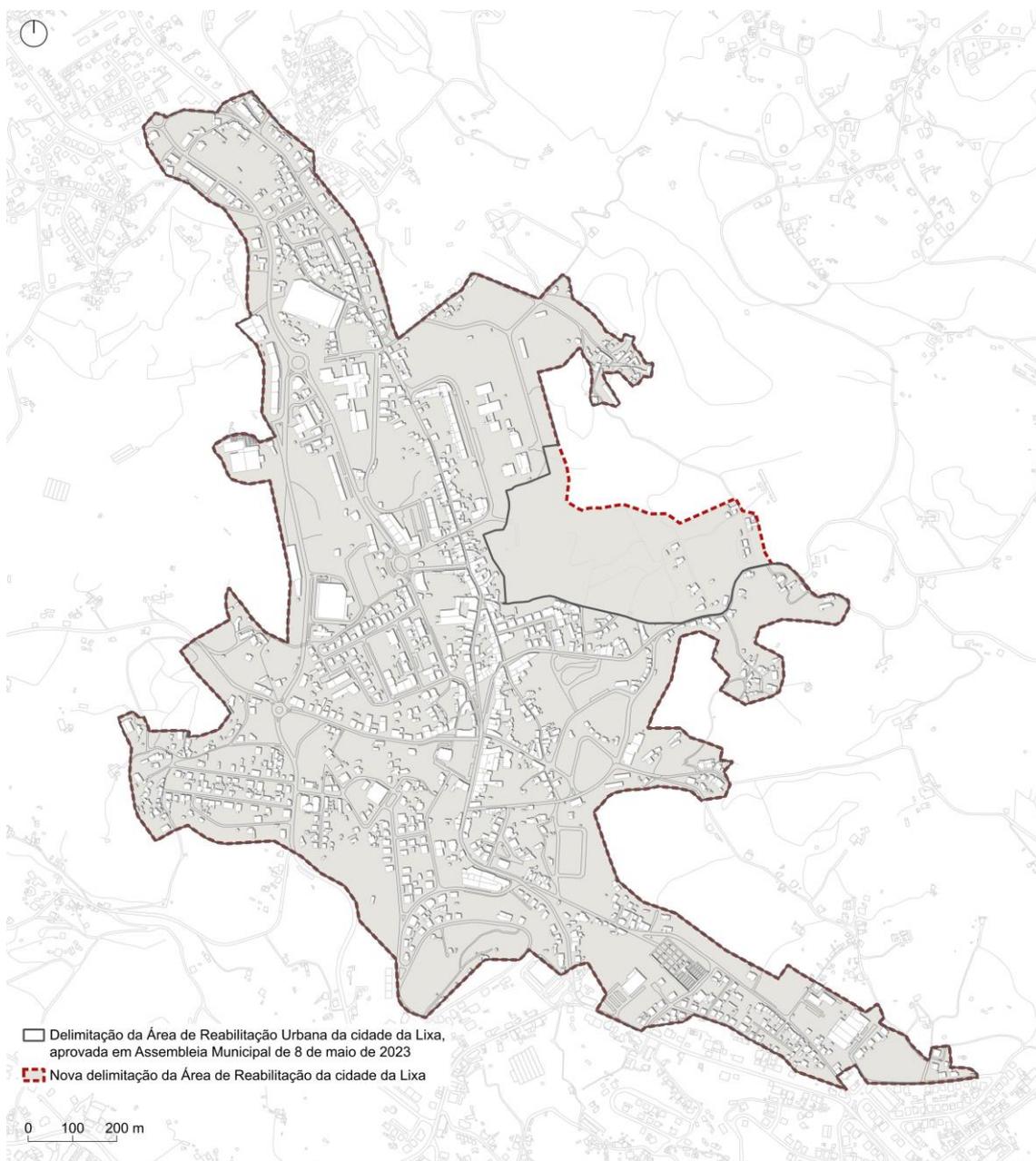


Figura 25. Sobreposição das delimitações da ARU da Cidade da Lixa

É ainda de salientar que face à análise urbana da área da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentada.



FORÇAS

- Boa localização na região Norte;
- Proximidade ao Porto, Vila Real e Braga;
- Boas acessibilidades viárias;
- Referência no domínio do Vinho Verde (Quinta da Lixa - Rota do Vinho Verde);
- Referência pelas Festas e Feiras da Cidade;
- Envolvida na Rota do Românico
- Existência de notável edificado construído;
- Proximidade a recente unidade hoteleira ecológica dedicada à experiência do Enoturismo.

FRAQUEZAS

- Degradação de alguns imóveis habitacionais;
- Edifícios relevantes em estado deficiente de conservação;
- Existência de edificado devoluto e em ruína;
- Inexistência de equipamentos de apoio e promoção turística

OPORTUNIDADES

- Existência de dinâmicas com grande potencial de desenvolvimento turístico;
- Emergência de valores patrimoniais enquanto dinamizadores;
- Atração de novos investimentos para os edifícios devolutos;
- Aposta na reabilitação do tecido urbano degradado;

AMEAÇAS

- Concorrência com outros municípios com maior potencial de atração de investimento;
- Degradação contínua do parque edificado e do espaço público.



4.2 Critérios de Delimitação da ARU da Cidade da Lixa

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, o desenho da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa teve em consideração um conjunto de critérios:

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, bem como fatores de irrigação entre os locais da ARU;

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.

A atual Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa apresenta uma área aproximada de 169,08 ha.

A presente delimitação da ARU integra um conjunto urbano, contíguo e de características semelhantes ao integrado na anterior delimitação, que carece de um processo de



recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público, nomeadamente a Este.

Abrange a EN101, a Avenida da República (Rua Bombeiros Voluntários) e o traçado das Ruas Dr. António Ferreira Gomes (EM5643) e Dr. Leonardo Coimbra (que se estende pela Rua Nova), abrangendo parte da União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim. Engloba o núcleo urbano mais antigo da cidade da Lixa mas também as franjas mais recentes a Oeste e Norte.

É de salientar os edifícios singulares de significativa relevância, destacam-se alguns imóveis com valor patrimonial, ao longo do eixo da EN101.

A área delimitada beneficia ainda de alguns espaços verdes de utilização coletiva atrativos, cuidados, com um adequado estado de conservação e equipados de mobiliário urbano, que convidam à sua estadia e permanência – designadamente as Praças Dr. José Joaquim Coimbra e Dr. Eduardo Freitas e os Largos de Sto. António e Carvalheiras e da Estação. Salienta-se que estes espaços urbanos de utilização coletiva se apresentam integrados na restante malha.

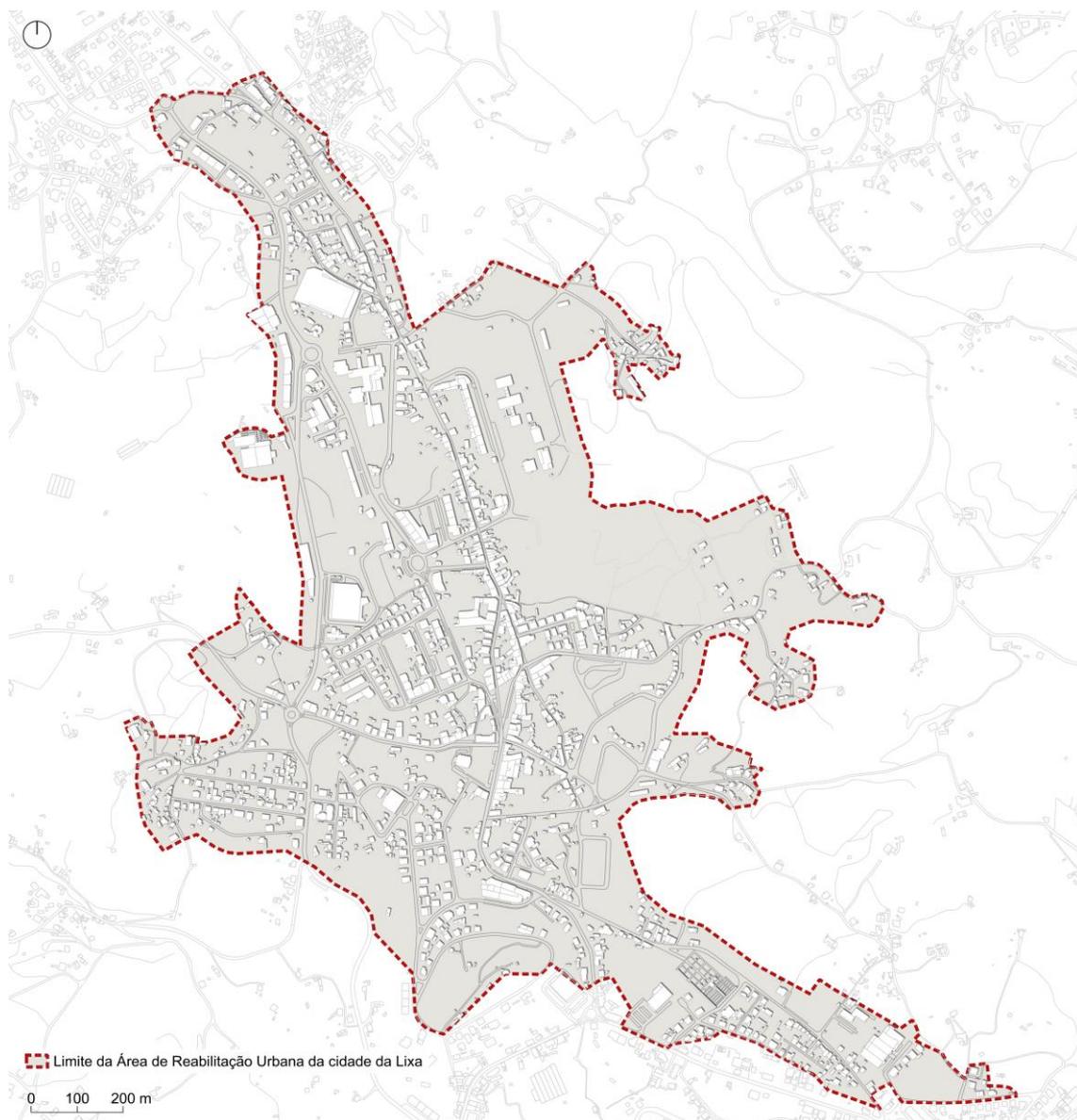


Figura 26. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa

4.3 Morfologia Urbana

A morfologia urbana é o estudo das formas urbanas e dos atores e processos responsáveis pela sua transformação, enquanto a forma urbana se refere aos principais elementos físicos que estruturam e moldam a cidade – os tecidos urbanos, as ruas, as parcelas urbanas (ou lotes), os edifícios, entre outros. (Fonte: <http://vitoroliveira.fe.up.pt>, acedido em março de 2017)



Figura 27. Vista aérea parcial da Lixa

Fonte: <http://vilacovadalixaeorbodagodim.pt/site/galleries/galeria-de-fotografias/>

Todas as cidades têm uma estrutura que se exprime pela sua planta, com particular nas redes viárias, património imobiliário e aspetos funcionais que a desenham. As características da morfologia urbana resultam de vários fatores, nomeadamente históricos, topográficos, socioculturais, tecnológicos e económicos.

Naturalmente, a topografia constitui-se como a primeira condicionante para a implantação e



composição dos vários elementos da forma urbana, desde a construção das suas primeiras ruas, largos e praças até à implantação dos vários edifícios construídos.

No caso do aglomerado urbano da Lixa, o desenvolvimento e crescimento da sua malha urbana obedeceu a regras específicas de evolução devidamente ajustadas às condicionantes do território, revelando formas de ocupação e desenvolvimento diferenciados ao longo do seu perímetro.

No que se refere concretamente à cidade da Lixa e mais particularmente à sua área de reabilitação urbana, este aglomerado apresenta um tipo de planta irregular, que pode ser justificado pelo crescimento lento e descontínuo assim como pela inexistência de um planeamento urbano.

A área em estudo encontra-se marcadamente dividida por um eixo viário consolidado e estruturante no desenho da cidade, que funciona como uma espinha dorsal ao logo da qual é evidente uma linha de construção densa (dentro e fora da ARU) que confronta diretamente com a via.

O referido eixo é formado pela estrada nacional, N 101, que liga a Lixa a Felgueiras, a Braga e a Guimarães a Norte e que liga a Amarante a Sul, como se pode ver na figura 28.

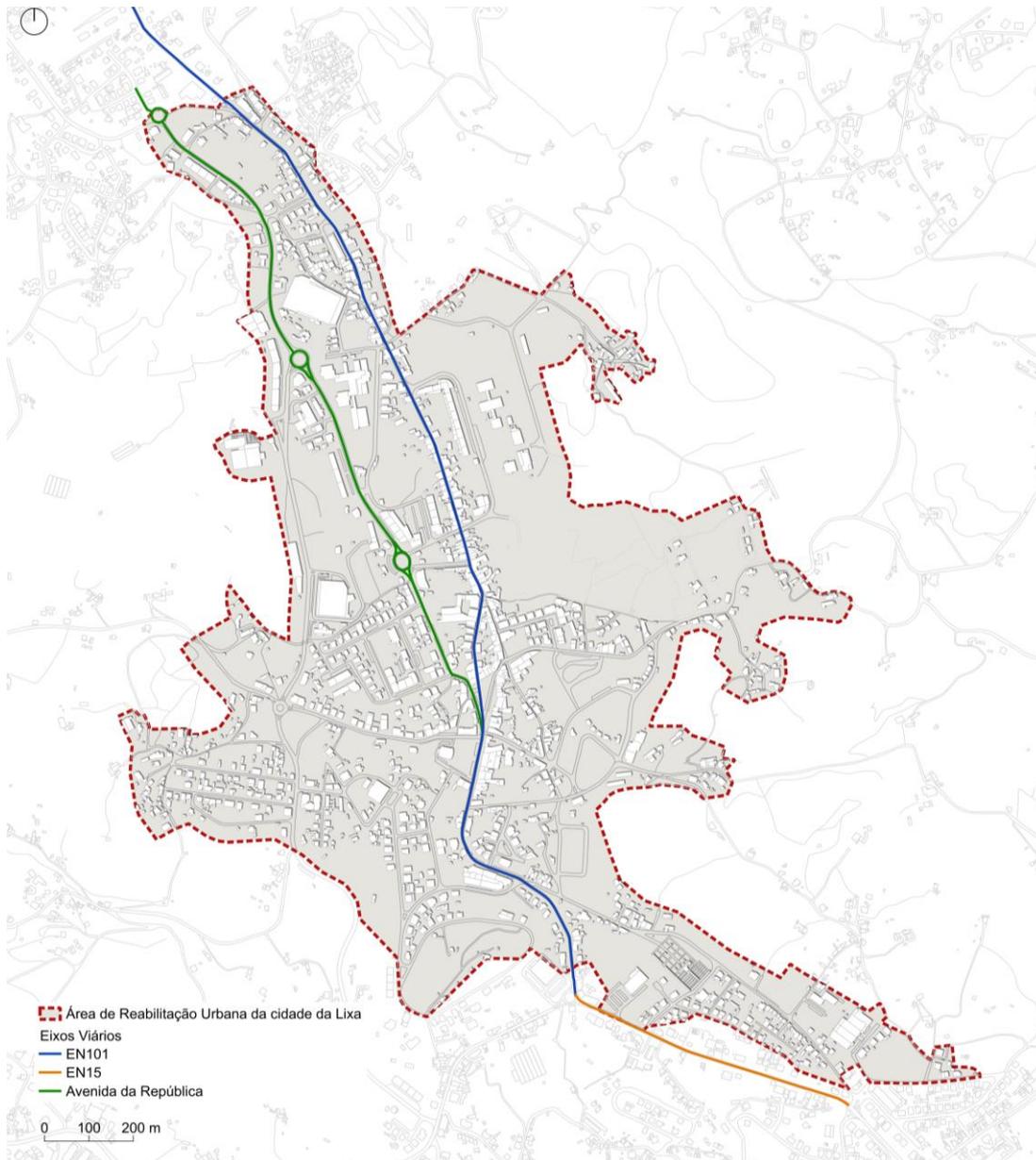


Figura 28. Principais eixos de circulação

Os lotes que confrontam com a N101 são, na sua grande maioria, relativamente estreitos e por isso totalmente ocupados pela respetiva construção, assistindo-se assim a uma linha de edificado contínua sem intervalos vazios entre os vários imóveis.

A partir do eixo estruturante surgem outros secundários, mas igualmente importantes para o desenho, vivências e dinâmicas urbanas, dos quais se destaca particularmente a Rua Dr. António Ferreira Gomes, como uma realidade, ao longo do seu traçado, semelhante à da



N101.

Embora com lotes mais largos que permitem um espaço exterior envolvente a cada construção, observando-se desta forma um perfil urbano diferente do anteriormente apresentado, apresenta semelhanças com a N101, como a densidade e linearidade construtiva a par da via com que confronta.

Para além disso é de salientar que a edificação ao longo da Rua Dr. António Ferreira Gomes é claramente mais recente que a da Estrada Nacional.

A área de reabilitação urbana caracteriza-se pelo desenvolvimento do seu núcleo mais antigo localizado na proximidade do Largo de Santo António tendo-se desenvolvido para Sul.

A estrutura deste núcleo teve um crescimento adaptado à morfologia, apresentando um desenho orgânico, com quarteirões pequenos e arruamentos de desenvolvimento sinuoso.

De uma forma geral, os lotes têm dimensões reduzidas, sendo o edificado, em grande parte, de construção da primeira metade do século XX e anterior. A função dominante é a habitacional, com predominância de habitação unifamiliar. É de referir ainda que os edifícios, na esmagadora maioria, não vão além dos dois a três pisos.

A nível dos espaços vazios, é importante referir ainda alguns espaços expectantes, resultado do crescimento da estrutura urbana entre edificado.



4.4. Valor Patrimonial

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.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono.



Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania e leva ao reconhecimento de uma memória coletiva e a um testemunho do modo de vida passada. Ao longo de todo o território encontra-se vestígios do nosso passado que simbolizam a história de um lugar, que fala de um povo e daqueles que o habitam.

Este testemunho, legado que orgulhámo-nos de preservar, caracteriza e individualiza cada povoado e cada cidade. Deste modo, devem existir intervenções capazes de salvaguardar estes valores históricos e integrá-los nas componentes atuais da vida urbana.

Não é apenas necessário proteger, de um modo estático, mas sim salvaguardar o património ativo. Este processo assegura qualidade de vida e garante bem-estar, o seu desenvolvimento requer, assim, a conservação do edificado por parte de cada proprietário, a fiscalização do estado de conservação das cidades por parte dos municípios e a gestão do seu próprio património. Assim, o património determina uma função importante na manutenção da memória coletiva de um dado lugar.

Todo o património classificado ou em vias de classificação está devidamente protegido pelo Estado Português. Entre os vários diplomas legislativos sobre esta temática destaca-se a Lei de Bases do Património Cultural, que “estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, como realidade da maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura.” (Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro)

Na mesma lei são definidos os vários graus de preservação em função da tipologia de classificação em que os imóveis se integram. É tarefa fundamental do Estado, proteger e valorizar o património como instrumento primordial de realização da dignidade da pessoa humana, sendo da sua competência garantir “a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular” (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro)



Para além disso, o Estado deve garantir que todos têm acesso à cultura e à fruição de valores e bens que integrem o património cultural.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias pertencentes a monumentos, conjuntos ou sítios. Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação.

Atualmente, a preservação ativa do património das políticas locais e municipais é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, e como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

O Município de Felgueiras tem vindo a trabalhar na questão de salvaguarda e valorização do seu património, testemunho e identidade da história local, enquanto recurso diferenciador dos seus aglomerados, a preocupação com a proteção e preservação dos valores patrimoniais municipais está bem incorporada na orgânica política e técnica da Câmara Municipal.

É importante salientar que o PDM de Felgueiras tem identificado em cartografia específica o Património Classificado, e que para além dos imóveis atualmente classificados, a Câmara de Felgueiras não descurou os demais edifícios que, apesar de não estarem classificados ou em vias de classificação, têm uma expressão importante na memória coletiva e temporal da sua população.

Relativamente às áreas afetadas ao património cultural do concelho, estas foram demarcadas tendo em conta os imóveis e sítios classificados, e o estudo daqueles que pelas suas características, se destacam por serem dignos de proteção especial, estando definidas na



planta do património cultural na escala de 1:10 000, bem como indicadas na planta de ordenamento.

De acordo com o estabelecido no PDM, integram as áreas afetas ao património cultural, os locais de implantação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como os respetivos perímetros envolventes e de proteção, aplicando-se nestas áreas a legislação em vigor.

Classificado como Monumento Nacional aponta-se o Mosteiro de Pombeiro a aproximadamente 5 km do centro de Felgueiras, a Igreja de Santa Maria de Airões a aproximadamente 10 km e a Igreja de São Vicente de Sousa a uma distância de sensivelmente 7 km.

A Igreja de São Mamede de Vila Verde, classificado como Monumento de Interesse Público, é também uma obra relevante com uma distância de 12 km ao centro urbano de Felgueiras. Verificam-se ainda classificados como Monumentos de Interesse Público, o Paço de Pombeiro de Riba Vizela a 5 km e a Quinta de Valmelhorado/Casa de Valmelhorado próxima do Mosteiro de Pombeiro, também numa distância aproximada de 5 km de Felgueiras.

Além destes imóveis, outros classificados como Imóveis de Interesse Público são a Igreja do Salvador de Unhão, o Cruzeiro e o Largo do Mosteiro do Bom Jesus em Barrosas a uma distância de 10 km aproximadamente, o Calvário ou Via Sacra e Capela do Encontro, a Casa Simões e a Villa Romana de Sendim a sensivelmente 5 km de distância.

Estão ainda demarcados na planta de ordenamento perímetros envolventes a determinados imóveis e sítios, dos quais se destacam a Igreja Borba de Godim e a Casa do Dr. Leonardo Coimbra, por estarem inseridos na ARU da Lixa.

Em todos os imóveis devidamente listados no PDM estão interditas obras de demolição e de reconstrução sem preservação das fachadas, embora sejam admitidas as obras de alteração, as de reconstrução com preservação das fachadas, as obras de conservação e



as obras de ampliação desde que não impliquem a descaraterização dos elementos arquitetónicos da edificação, sendo obrigatória a salvaguarda das características tipo-morfológicas do edifício.

Os conjuntos tradicionais a preservar identificados na planta de ordenamento são dotados de interesse histórico-cultural, e como tal, objeto de preservação e proteção especial, sendo igualmente obrigatória a salvaguarda das características tipo-morfológicas do edificado existente.

Nestes conjuntos, admitem-se obras de reconstrução, ampliação e conservação em edificações existentes legalmente edificadas. São ainda permitidas obras de construção em situação de colmatação entre edificações existentes legalmente edificadas e situados no mesmo lado do arruamento que as serve.

As obras de construção e ampliação apenas poderão ter como finalidade habitações unifamiliares ou destinadas a turismo e restauração e as suas características arquitetónicas terão obrigatoriamente de ser consonantes com as do conjunto onde se inserem.

No que concerne às áreas de interesse arqueológico, estas foram inventariadas na sequência de estudos efetuados no terreno e demarcadas em conformidade com o estipulado na legislação em vigor, encontrando-se definidas na planta do património cultural e indicadas na planta de ordenamento.

Destas áreas fazem parte todos os bens culturais móveis e imóveis, visíveis e soterrados, bem como os locais onde haja indícios seguros de existência de vestígios arqueológicos, incluindo as respetivas zonas de proteção e ou zonas condicionadas.

O Plano Diretor Municipal de Felgueiras, estabelece que todo e qualquer achado móvel e imóvel que indicie interesse arqueológico, ou genericamente interesse cultural, deverá ser levado ao conhecimento da Câmara Municipal, e cai automaticamente sob a alçada das disposições do presente Regulamento e da legislação em vigor.



Nestas áreas é definida a zona “*non aedificandi*”, que abrange a totalidade dos terrenos onde há indícios seguros de se situarem testemunhos arqueológicos, quer à superfície, quer ocultos no subsolo, e onde qualquer tipo de construção implicaria destruições graves e irreparáveis do património arqueológico, sendo por isso interditas todas as ações que impliquem intervenções no terreno e alterações da respetiva morfologia.

As zonas de proteção, que são envolventes das zonas “*non aedificandi*”, em que não existem ruínas ou outros tipos de vestígios, asseguram uma proteção física e visual ao sítio arqueológico. Não é permitida construção, mas pode ser alvo de projetos de criação de zonas verdes ou de certo tipo de florestação, sempre dependentes de autorização e estudo prévios dos serviços competentes.

Estão ainda estabelecidas zonas condicionadas, onde é muito grande a probabilidade de ocorrência de testemunhos arqueológicos, estabelecidas com carácter preventivo e temporário.

Nas zonas supramencionadas qualquer movimento de terras ou abertura de valas, quer com fins agrícolas, quer para implantação de alicerces, estarão dependentes de autorização e estudo prévios e terão que ser obrigatoriamente acompanhados desde o seu início por arqueólogo, de modo a garantir a possibilidade de intervenção de emergência ou de qualquer outra forma julgada aconselhável que determine o seu interesse.

No caso das áreas localizadas em zona condicionada que não disponham de qualquer outra qualificação do solo, e desde que totalmente envolvidas por solo urbano, a respetiva ocupação rege-se pelas regras da respetiva categoria de urbano.

Verifica-se, assim, um compromisso do Município na defesa e continuidade do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas 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.

Na área de reabilitação urbana (ARU) da Lixa não existem imóveis classificados nem em vias de classificação. Verificam-se, contudo, edifícios relevantes do ponto de vista histórico e/ou arquitetónico, sobretudo ao longo da EN101, uma via estruturante da cidade.

Foi, assim, assinalado património considerado significativo e notável pelas características que apresenta dentro do contexto urbano da área de reabilitação da cidade da Lixa.

A identificação destes imóveis foi efetuada “*in loco*”, nos levantamentos de campo realizados no desenvolvimento da presente ORU, tendo em consideração os imóveis já assinalados na ARU.

Os edifícios identificados como notáveis na área de reabilitação da Lixa foram devidamente assinalados, por diversas razões, tanto devido a elementos arquitetónicos, como de cariz histórico, pela dimensão sociocultural e pelo simbolismo e memória que revelam.

Desta forma, a seleção do património notável correspondeu à escolha de obras com elementos e expressão relevante na memória coletiva e temporal do centro urbano que regista, assim, a identidade local, de modo a perpetuar a memória e a história passada da cidade da Lixa.

Relativamente aos edifícios considerados notáveis pela sua arquitetura religiosa salienta-se a Capela de St.º António (edificada em 1808, século XIX) e a Igreja Matriz da Lixa (século XX).

Embora não estejam inseridas na ARU da Lixa, é ainda de destacar a Igreja Paroquial de Vila Cova da Lixa (século XVI) e a Capela de Nossa Senhora das Vitórias, cuja construção da sua capela primitiva remonta ao século XVIII, em 1719, sendo que, posteriormente, foi realizada uma reforma da mesma, no século XIX, em 1852. O atual imóvel data de 1927.



É ainda de referir, fora da ARU, a Igreja Paroquial de Borba do Godim vulgo Igreja de São Miguel e Igreja Velha, não classificada mas identificada na planta de ordenamento do PDM e como tal abrangida pelas regras do mesmo.

Relativamente ao edificado com carácter habitacional inserido na ARU, este é, fundamentalmente, constituído por duas situações relevantes: edifícios integrados na leitura global de um conjunto urbano com interesse patrimonial e arquitetónico e edifícios singulares com valor histórico e cultural intrínseco.

Assim, salientam-se dois conjuntos urbanos de interesse e notáveis que envolvem a Praça Dr. Eduardo Freitas e a Praça Dr. José Joaquim Coimbra. Existem ainda, alguns edifícios singulares com notabilidade particular, ao longo do eixo estruturante, EN101.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis no presente documento, ao longo do período de vigência da operação de reabilitação urbana da Lixa, a referida listagem pode, sempre que se considere relevante, sofrer alterações.

Seguidamente apresenta-se a planta referente ao património inventariado no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana.

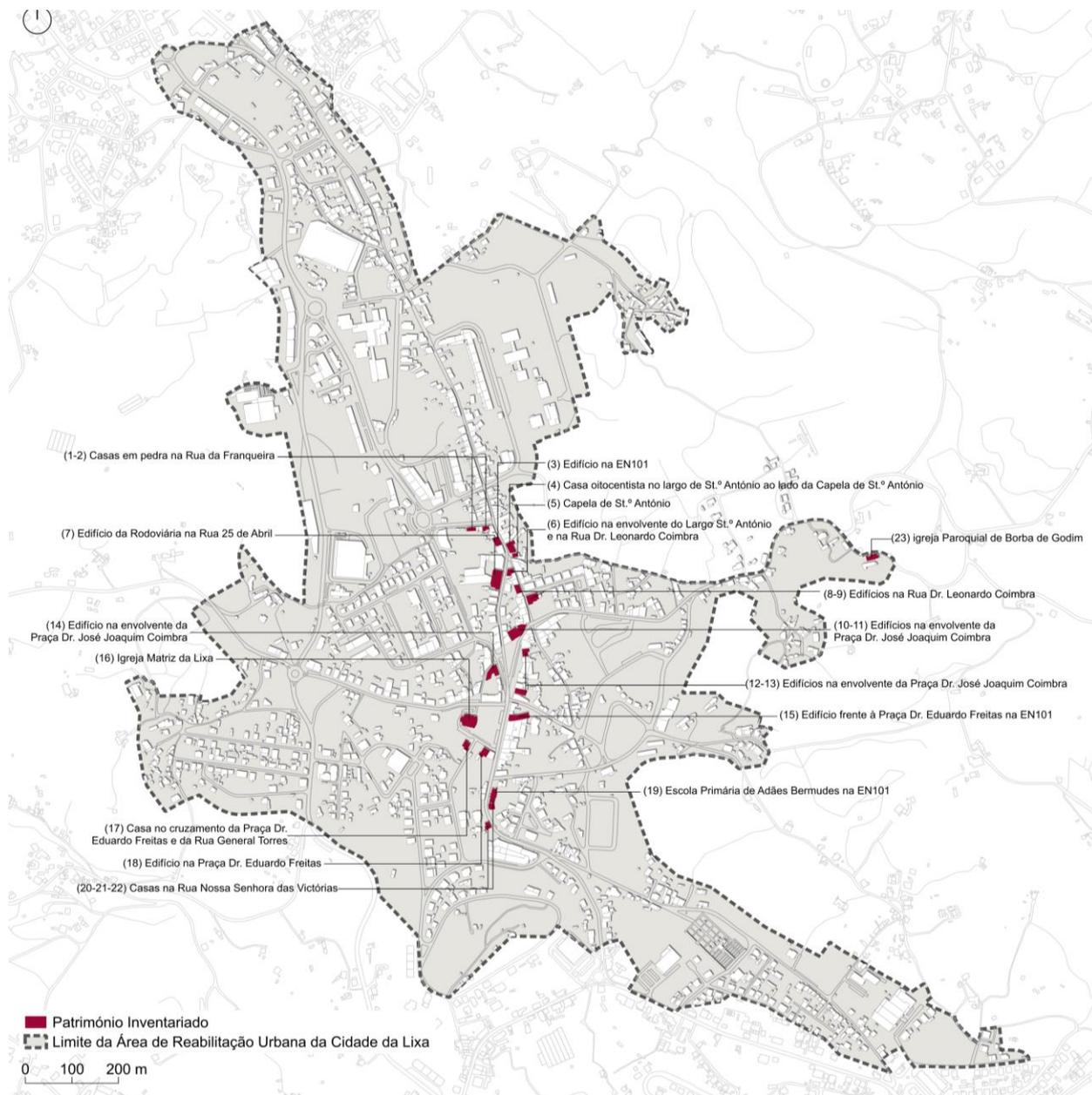


Figura 29. Planta do património inventariado no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana



Figura 30. Casa em pedra na Rua da Franqueira (1)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga. Esta casa configura uma estrutura retangular, baixa e pequena. A fachada frontal do piso térreo é revestida em pedra à vista. O edifício estende-se ao longo da via com um só piso, apresentando no centro da construção um pequeno volume superior com telha de duas águas. Este apresenta um revestimento em ardósia nas laterais, enquanto o alçado frontal dá continuidade à pedra em vista do piso térreo e expõe uma pintura no espaço compreendido entre a cobertura e o remate em pedra deste volume superior, criando um contraste evidente entre os diferentes materiais.

O desenho da fachada deste volume superior corresponde a três vãos alinhados com as aberturas do piso térreo, em que o vão central é de sacada com abertura até ao nível do pavimento do andar. A caixilharia dos vãos é de madeira pintada a branco. Este tipo de edificação representa uma imagem peculiar no contexto da frente urbana, fundamentalmente, no uso particular dos materiais, no desenho trabalhado do beiral, etc. O imóvel já sofreu alterações posteriores, nomeadamente, na colocação de portadas exteriores, como sistema de sombreamento.



Figura 31. Casa em pedra na Rua da Franqueira (2)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga. Destaca-se alguns elementos que conferem ao imóvel singularidade, nomeadamente, a fachada lateral em ardósia, o beiral recortado e trabalhado da cobertura, a utilização da pedra à vista, principalmente, no piso térreo. Esta casa configura uma estrutura retangular, baixa e pequena. A fachada frontal do piso térreo é revestida em pedra à vista. O edifício estende-se ao longo da via com um só piso, apresentando no centro da construção um pequeno volume superior com telha de duas águas. Este apresenta um revestimento em ardósia nas laterais, enquanto que a fachada frontal revela dois vãos simples de caixilharia em madeira pintada a branco.



Figura 32. Edifício na EN 101 (3)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga.

A composição da fachada utiliza uma noção de equilíbrio, proporção e simetria conferindo à imóvel perenidade. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Este edifício apresenta uma volumetria retangular rebocada a branco com cunhais, moldura de vãos, friso, embasamento e platibanda em pedra. A construção é constituída por dois pisos com registo de seis vãos alinhados e divididos por friso.

No eixo da fachada principal os dois vãos superiores de sacada integram uma varanda no centro da composição deste alçado. A utilização da pedra está, também, presente nos cunhais em pedra e nas molduras retilíneas dos vãos.



Figura 33. Casa Oitocentista no Largo de Stº António (4)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções do século XIX. Este imóvel encontra-se referido no Plano Diretor Municipal de Felgueiras, por assumir características merecedoras de proteção especial.

O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Salienta-se a placa em pedra na fachada principal que regista o imóvel nos anos 80 do século XIX (1883), e denuncia o nascimento do ilustre filósofo e político, Leonardo Coimbra nesta casa. Esta construção encontra-se localizada junto à Capela de Santo António.



Figura 34. Capela de Santo António (5)

Arquitetura Religiosa - Com interesse pela carga programática que representa no núcleo central da cidade da Lixa, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas, interiores e exteriores, representativas do século XIX. Este edifício religioso é propriedade privada da igreja católica e foi construído em 1808.

É, assim, uma capela católica da época oitocentista, com uma expressão simples que utiliza a pedra à vista nas molduras de desenho cuidado dos seus vãos. A planta da igreja é longitudinal e segue estruturalmente a composição habitual de uma só nave.

A fachada caiada em branco, sóbria apresenta nas esquinas cunhais e pináculos em pedra à vista. Destaca-se, nesta igreja de pequena dimensão, a ligação da moldura em pedra entre a porta e a janela correspondente. Remata o conjunto uma cruz, igualmente em pedra, colocada ao centro da fachada principal.



Figura 35. Edifício na envolvente do Largo Stº António e na Rua Dr. Leonardo Coimbra (6)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Neste momento, o imóvel é utilizado na prestação de serviços (farmácia) e situa-se no Largo de Santo António, junto à capela com o mesmo nome.

O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais, nomeadamente, o oratório em madeira exposto na sua fachada principal. Apresenta uma fachada simétrica, com proporção e ritmo de vãos emoldurados em pedra e com caixilharia em madeira. Os dois pisos são separados por um friso em pedra, material usado também nos cunhais.



Figura 36. Edifício da Rodoviária na Rua 25 de Abril (7)

Arquitetura de Transportes - Com interesse pela carga programática que representa no núcleo central da cidade da Lixa. Destaca-se alguns elementos singulares e particulares do seu estilo arquitetónico, revelando elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Edifício situado na Rua 25 de Abril via que prolonga a EN 101, eixo estruturante na malha urbana da Lixa. Esta construção de ampla dimensão com três pisos, tem uma escala que se diferencia e destaca no perfil da via.

O imóvel assume uma importante função na cidade, devido à atividade que desempenha e representa no sistema de mobilidade e acessibilidade da Lixa (Rodoviária). Salienta-se, as molduras em pedra na verga e na parte superior da ombreira dos vãos da sua fachada principal. A porta de entrada apresenta, ainda, uma moldura com pedra de fecho. Denota-se que algumas destas aberturas denunciam uma moldura em pedra com forma ligeiramente curvilínea na bandeira de portas e janelas.

O equipamento é rebocado e pintado a branco e apresenta uma caixilharia em madeira de cor esverdeada. O primeiro piso exhibe uma varanda ampla que abrange toda a largura do alçado principal, enquanto o segundo piso possui duas varandas mais reduzidas em ambos os extremos da fachada.



Figura 37. Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra (8)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. A composição da fachada utiliza uma noção de equilíbrio e simetria conferindo à imóvel perenidade. O edifício de dois pisos evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Regista no andar nobre cinco janelas emolduradas em pedra com arco abatido, no piso térreo o registo mantêm-se, com cinco aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. O embasamento, a platibanda e os cunhais são também em pedra. O edifício encontra-se inserido numa propriedade com alguma dimensão.



Figura 38. Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra (9)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga.

É uma construção isolada pelas características da sua implantação e por estar integrada numa propriedade de ampla dimensão. Os elementos presentes em cada um dos alçados do edifício, faz com que este se distinga, claramente, na envolvente urbana. O edifício com dois pisos, tem uma planta retangular simples e apresenta uma cor púrpura. Na fachada principal o registo dos vãos em cada um dos pisos é simétrico e ritmado separado através de um friso em pedra. Os cunhais e as molduras das aberturas são, igualmente, em pedra à vista. O piso térreo apresenta um embasamento em pedra com portas que rematam inferiormente degraus em pedra de acesso ao interior. A moldura em pedra de verga reta denuncia-se tanto nas janelas do piso nobre como nas aberturas do piso térreo.



Figura 39. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (10)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais que revelam alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas do século XIX. Situado na antiga Praça do *Commercio*, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa.

Edifício com dois pisos de composição simétrica, regista no andar nobre nove aberturas emolduradas em pedra, três das quais com acesso a uma varanda. No piso térreo o registo mantém-se, com nove portas também emolduradas em pedra e alinhadas com os vãos superiores. No remate superior da fachada é colocado um terceiro volume, com alguma dimensão e decerto original por constituir parte do desenho e da configuração da fachada principal, além disso, este terceiro nível apresenta o mesmo tipo de composição e de materiais da restante construção.



Figura 40. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (11)

Arquitetura Civil - O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga e revelar alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções que remontam para o século XIX. Situado na antiga Praça do Comercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa. O imóvel encontra-se num estado de contínua degradação, estando devoluto e para venda presentemente.

Edifício com dois pisos de composição simétrica, que regista no andar nobre sete janelas emolduradas em pedra. No piso térreo o registo mantêm-se, com sete aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. No eixo da composição apresenta-se a porta principal de expressão simples. Por cima do piso nobre existe uma pequena construção de material leve, possivelmente acrescentada posteriormente.



Figura 41. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (12)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais que revelam alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas do século XIX. Situado na antiga Praça do Commercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa.

Edifício de dois pisos com composição simétrica, regista no andar nobre sete janelas emolduradas em pedra. No piso térreo o registo mantêm-se, com sete aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. No remate da fachada é colocado um terceiro volume, decerto original por constituir parte do desenho da fachada principal, apresentando o mesmo tipo de composição e de materiais. Evidencia-se o pormenor de ligação em pedra entre as molduras dos vãos do piso inferior e superior. O piso térreo encontra-se, atualmente, devoluto. A fachada é adulterada com a posterior introdução das caixas de estore e persianas.



Figura 42. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (13)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais do século XVIII. Situado na antiga Praça do Comercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa.

A fachada apresenta uma placa em pedra com a inscrição do ano 1794, datando a construção do edifício. Este revela, assim, alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da época. Evidencia-se o pormenor de ligação em pedra entre as molduras dos vãos inferiores e superiores. Este edifício pequeno com dois pisos, de composição simétrica apresenta três vãos superiores e inferiores alinhados respetivamente. As aberturas estão emolduradas em pedra, material utilizado também nos cunhais, no coroamento e no embasamento da edificação.



Figura 43. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (14)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais que revelam alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas do século XIX. Situado na antiga Praça do Comercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra.

É uma construção isolada, integrada numa propriedade de ampla dimensão. Tem dois pisos de composição simétrica, regista no andar nobre sete janelas emolduradas em pedra. No piso térreo o registo mantêm-se, com sete aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. Este piso foi adulterado pela colocação de vitrines, consequência da nova utilização. Evidencia-se, o pormenor de ligação em pedra entre as molduras dos vãos inferiores e superiores. A fachada principal expressa molduras e cunhais em pedra, sendo a fachada secundária claramente menos ornamentada.



Figura 44. Edifício frente à Praça Dr. Eduardo Freitas na EN101 (15)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Contudo o edifício foi adulterado, sendo apenas preservada a sua fachada principal, também alterada no piso térreo, consequência da sua presente utilização comercial. A intervenção adulterada descaracterizou as particularidades e singularidades arquitetónicas e construtivas originais da edificação primitiva.

A fachada principal apresenta uma placa em pedra decorada que encima e remata a cobertura, e uma outra com a inscrição do seu uso anterior “Ourivesaria Pinto & Filhos”. Revela, ainda, alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da época. Edifício de dois pisos com fachada de composição simétrica, detém cinco vãos superiores e inferiores alinhados e emoldurados em pedra. As molduras do piso nobre incluem pedra de fecho. Os dois pisos encontram-se divididos por um friso também em pedra.



Figura 45. Igreja Matriz da Lixa (16)

Arquitetura Religiosa - Igreja paroquial com interesse pela importância programática que representa no núcleo central da cidade da Lixa. Este edifício revela alguns elementos construtivos e características arquitetónicas, interiores e exteriores, representativas do século XX, época da sua construção. É uma obra simplista, sem decoração. A fachada principal apresenta um vão retangular que ocupa a parte central e se prolonga desde a cobertura até à escadaria central de acesso ao equipamento. Este vão integra uma faixa inferior de portadas em madeira que permitem entrar no interior da igreja, por cima destas revela-se a extensa abertura envidraçada.

Remata o conjunto uma cruz, colocada ao centro da fachada principal de modo a anunciar o carácter religioso do edifício. A igreja está implantada na Praça Dr. Eduardo Freitas, em frente a um elemento de água e à estátua com o busto do Dr. Eduardo Freitas, antigo Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras e Provedor da Misericórdia local.



Figura 46. Casa no cruzamento da Praça Dr. Eduardo Freitas e da Rua General Torres (17)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Este edifício carece de medidas de reabilitação, encontrando-se devoluto e num estado crítico e de contínua degradação.

As anomalias encontradas ao nível da cobertura dizem respeito, a deformações, quebras, deslocamentos e presença de espécies infestantes. Nas fachadas evidencia-se a fendilhação, a fissuração, a desagregação da argamassa de revestimento, as manchas e bolores. Destaca-se algumas particularidades que conferem à obra singularidade, nomeadamente, os elementos triangulares em madeira que apoiam o beiral trabalhado da cobertura, as molduras nas vergas e ombreiras superiores dos vãos, a pedra de fecho, o friso em pedra, etc. É uma construção isolada de dimensão considerável que está integrada numa ampla propriedade.



Figura 47. Edifício na Praça Dr. Eduardo Freitas (18)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características arquitetónicas e construtivas originais e representativas do século XVIII. Edifício com três pisos de composição simétrica, regista em cada um dos pisos cinco vãos retilíneos alinhados e emoldurados em pedra.

A fachada principal apresenta, ainda, cunhais, frisos que separam cada um dos pisos, platibanda e embasamento igualmente em pedra. Destaca-se algumas particularidades que conferem à obra singularidade, nomeadamente, o gradeamento em ferro das varandas claramente trabalhado, com a inscrição da data 1917 na varanda do segundo piso. A caixilharia em ferro revela-se, igualmente, ornamentada nas janelas de sacada que acedem às varandas.



Figura 48. Escola Primária de Adães Bermudes na EN101, antes e depois das obras de reabilitação (19)

Arquitetura educativa - Com interesse na compreensão da história local e regional e com importância programática, utilizado anteriormente como Escola Primária EB1 de Borba do Godim. Com o objetivo de reformular a imagem urbana de Felgueiras, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados, este edifício foi alvo de reabilitação e convertido num Centro Cultural e Criativo Intergeracional. A escola primária do projeto tipo Adães Bermudes tem uma planta retangular, composta por três volumes escalonados, o central de dois pisos, e os laterais de apenas um piso. A fachada principal é rasgada por vãos em arco abatido no piso inferior e retilíneos no superior, todos com moldura na verga e parte superior da ombreira em cantaria de granito, típico da região nortenha, com pedra de fecho fingida e saliente. O corpo central possui, no piso térreo, duas janelas centrais e duas portas, a que correspondem superiormente a quatro janelas devidamente alinhadas.



Figura 49. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (20)

Arquitetura Civil - Esta casa evidencia-se na malha urbana enquanto memória por preservar a traça antiga através dos seus elementos construtivos e características arquitetónicas. O imóvel encontra-se devoluto e em estado de contínua degradação. Este edifício está encostado a um outro de características semelhantes. As casas encontram-se situadas na inflexão da Rua Nossa Senhoras das Victórias e carecem, ambas, de medidas de reabilitação. Este imóvel contém, portanto, interesse na leitura de conjunto arquitetónico e histórico, fazendo sentido associado ao que lhe está contíguo.

A casa de dois pisos apresenta um telhado de duas águas, em que o piso superior revestido a azulejo é composto por um vão de arco de volta perfeita emoldurado e com pedra de fecho, com a uma varanda. No piso térreo o revestimento em pedra à vista apresenta três aberturas que sofreram alterações posteriores e adulteraram a construção original.



Figura 50. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (21)

Arquitetura Civil - Esta casa evidencia-se na malha urbana enquanto memória por preservar a traça antiga através dos seus elementos construtivos e características arquitetónicas. O imóvel encontra-se devoluto e num estado de contínua degradação. Esta casa está encostada a uma outra de características semelhantes. As casas encontram-se situadas na inflexão da Rua Nossa Senhora das Victórias. Ambas as construções carecem de medidas de reabilitação. Este imóvel contém, portanto, interesse na leitura de conjunto arquitetónico e histórico, fazendo sentido associado ao que lhe está contíguo. A casa apresenta um telhado de duas águas, o piso superior recuado denuncia uma platibanda trabalhada em pedra, sendo a parte recuada construída por materiais mais simples. O segundo piso apresenta um vão central em arco de volta perfeita emoldurado com pedra de fecho, idêntico ao da porta de entrada. O piso térreo revestido em azulejo expressa elementos de adorno nas molduras em pedra e o embasamento, também, em pedra rasga pequenas aberturas.

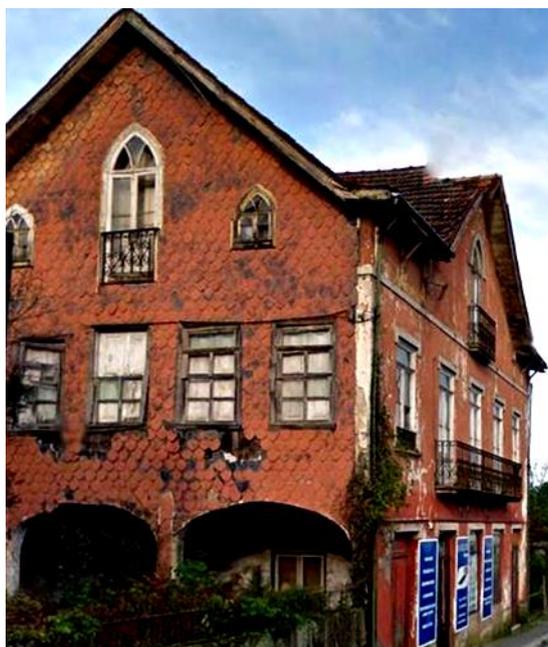


Figura 51. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (22)

Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Este edifício carece de ações interventivas de reabilitação, encontrando-se devoluto e num estado crítico e contínuo de degradação.

Destaca-se algumas particularidades que conferem à obra singularidade, nomeadamente, os elementos triangulares em madeira que apoiam o beiral da cobertura, os vãos em arco apontado no piso superior, as molduras em pedra nas vergas dos vãos da fachada principal, a escadaria de acesso à porta de entrada, etc.

É uma construção isolada de dimensão considerável que está integrada numa ampla propriedade. Salienta-se, ainda o revestimento em ardósia de tom avermelhado.



Figura 52. Igreja Paroquial de Borba de Godim (23)

Arquitetura religiosa - A provável construção da igreja remonta ao século XVI, tendo sido alvo de uma reforma no século XVII e no século posterior procedeu-se à pintura da cobertura da nave.

Em maio de 1758, nas Memórias Paroquiais, assinadas pelo pároco Manuel Borges de Faria, é referido que a igreja tem por orago São Miguel o Anjo, com três altares, o mor com o Santíssimo Sacramento, e os colaterais de Nossa Senhora do Rosário (Evangelho) e São Sebastião e Nome de Deus (Epístola), ambos com confrarias, a de Nossa Senhora do Rosário que rende mais de 40\$000 e a do Nome de Deus e São Sebastião com 30\$000, destinados aos sufrágios dos confrades; o pároco é reitor apresentado pelo Arcebispo de Braga, possuindo 40\$000 de cômgrua e o pé de altar, num total de 130\$000; a casa do reitor está junto ao adro, para o lado S; séc. 20 - execução da estrutura retabular.

05

**Análise e Caracterização do Edificado e
Espaço Público**



5.1. Metodologia

Para uma análise mais aproximada e real da ARU, e partindo da estratégia de intervenção definida na Área de Reabilitação Urbana da Lixa, procedeu-se a fase de levantamentos e trabalho 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 trabalho de campo visou-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e debilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Relativamente à análise *in loco*, são vários e complementares os métodos de levantamento local, desde os qualitativos aos quantitativos que a Equipa Técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento do número de pisos, ocupação e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

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 o surgimento das mesmas.

No levantamento de campo foi feita uma análise e diagnóstico do edificado, tendo por base os seguintes critérios:



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

Tipo de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade. A ruína admite um edifício em avançado estado de degradação, que exija a reconstrução total do mesmo.

Edifícios notáveis: Edifícios que embora não estejam classificados são relevantes para a história e identidade local, seja pelo que representam, pela sua arquitetura ou elementos notáveis que possuem.

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



5.2. Edificado

5.2.1. Número de Pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado da Lixa ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis da ARU.

A planta da figura 53 ilustra e representa as conclusões da análise ao número de pisos detetados em cada um dos imóveis da Lixa, que enquadram-se nas categorias de edifícios com 1 piso até ao número total de 4 pisos.

Salienta-se, que foi tido em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Podemos então, verificar que a edificação na área analisada é composta, maioritariamente, por imóveis de dois pisos. Contudo, a altimetria varia na extensão da superfície urbana, sendo os edifícios mais altos e com maior número de pisos os que têm menor impacto na generalidade da zona observada.

Numa análise específica do crescimento da cidade da Lixa, verifica-se que o edificado com menor número de pisos está situado na área mais antiga da cidade, ou no local da sua inicial expansão e desenvolvimento.

Ou seja, as construções mais altas, com maior número de pisos dizem respeito às edificações mais recentes, naturalmente devido ao avanço das capacidades construtivas que se foram obtendo ao longo do tempo.

Estas construções recentes e de maior altimetria espalham-se juntamente com a malha urbana da cidade, já existente. Desta forma, no núcleo histórico e mais antigo os edifícios

apresentam, na esmagadora maioria dois pisos de altura, sendo, por regra, estas as edificações mais antigas.

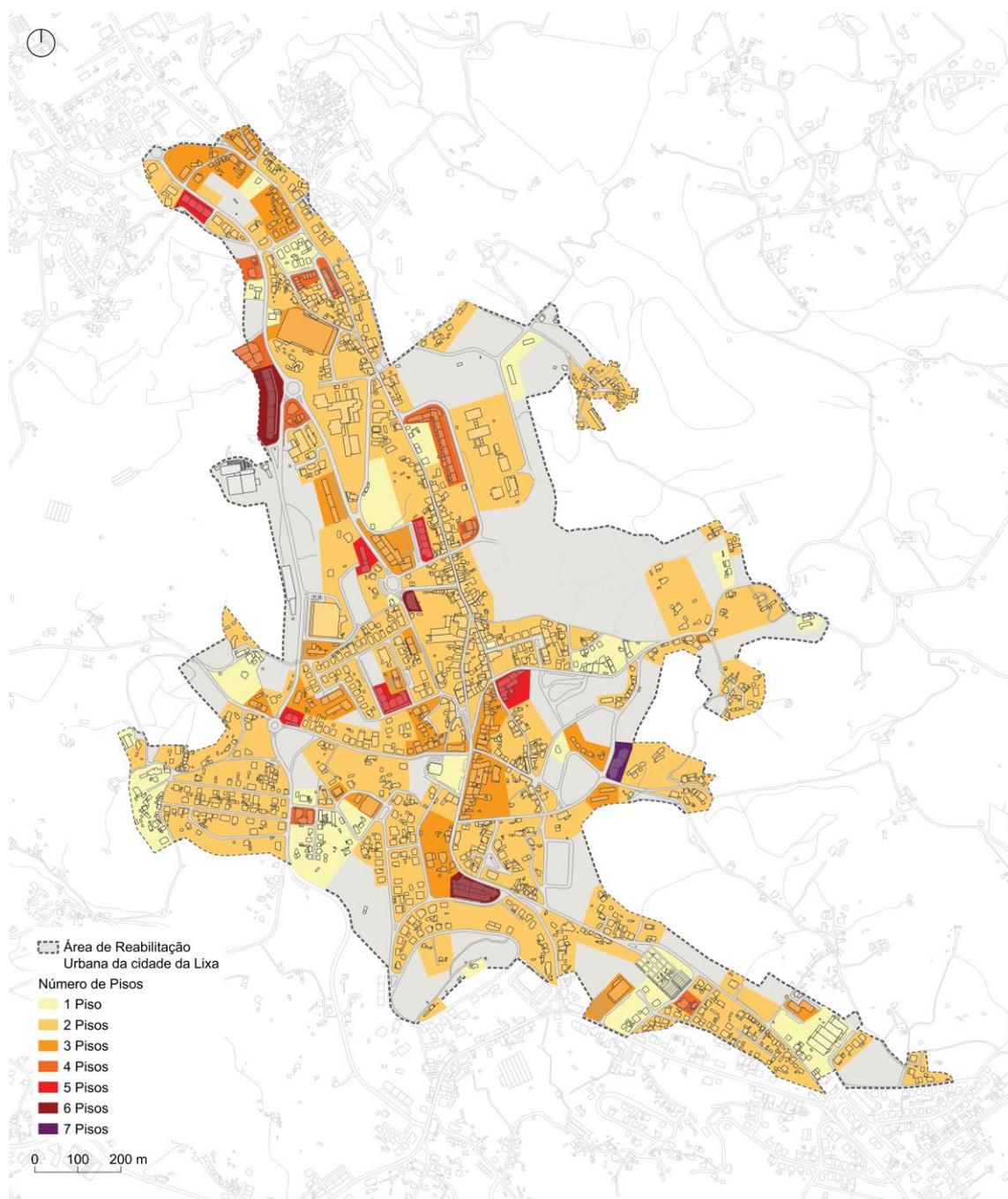


Figura 53. Planta do Número de Pisos

5.2.2. Tipo de Ocupação

Através dos levantamentos de campo, feitos por observação direta do edificado da Lixa a nível exterior, foi realizada uma análise do estado de ocupação do edificado da cidade.

A planta da figura 54 ilustra e representa as conclusões da análise à ocupação dos imóveis da Lixa, que se enquadram nas categorias de ocupado, devoluto e ruína.

Podemos então verificar que a edificação da Lixa se encontra maioritariamente ocupada. Contudo, foram também identificados imóveis devolutos, sendo de salientar que foi possível assinalar algumas áreas que se encontram particularmente afetadas por este fenómeno.

Em geral, a falta de investimento na qualificação das construções e do espaço público da Lixa conduz a um maior número de espaços devolutos neste local da cidade.

No que respeita às ruínas é de salientar que estão em minoria no edificado analisado.

Estes edifícios estão associados e próximos a espaços que se encontram devolutos e abandonados. Este tipo de imóveis desocupados e em progressivo estado de degradação contribuem para a descaraterização da Cidade.

Assim, a área mais qualificada a nível paisagístico e urbanístico está concentrada à volta do eixo central da Lixa, apresentando uma ocupação do seu edificado envolvente.

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos edifícios e dos próprios espaços devolutos e em ruína são respetivos ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.

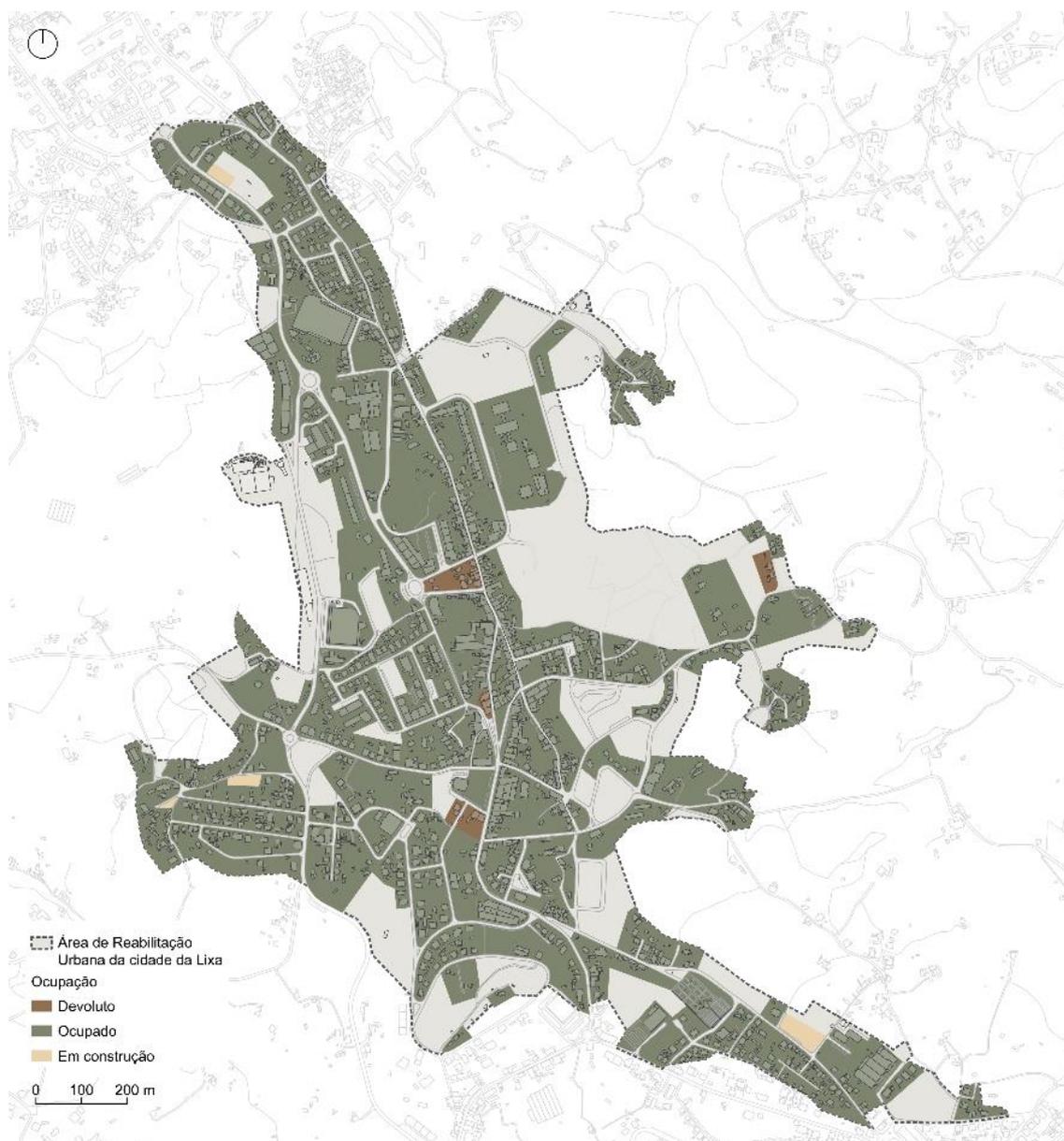


Figura 54. Planta do Tipo de Ocupação



5.2.3. Funções

A análise da estrutura funcional da ARU da Cidade da Lixa permite-nos aferir sobre a localização espacial e variedade de funções existentes, e conseqüentemente, perceber alguns padrões do comportamento da população residente ou visitante, na vivência dos espaços públicos e da multifuncionalidade que lhes é proporcionada na sua envolvente.

Salienta-se que a elaboração desta análise parte da recolha de informação através do Google Maps.

No que concerne às funções, encontra-se uma predominância da função comercial que se distribui ao longo da espinha dorsal da ARU.

Os serviços apresentam uma concentração no núcleo da ARU, o mesmo se verifica nos equipamentos administrativos e ligados à saúde.

Relativamente aos equipamentos escolares contabilizaram-se 11, existindo uma predominância na zona sul da ARU. Sobre os equipamentos de desporto identificaram-se três, que se localizam com algum afastamento uns dos outros.

Salienta-se que foi identificado apenas um equipamento cultural que corresponde à Casa da Cultura da Lixa.

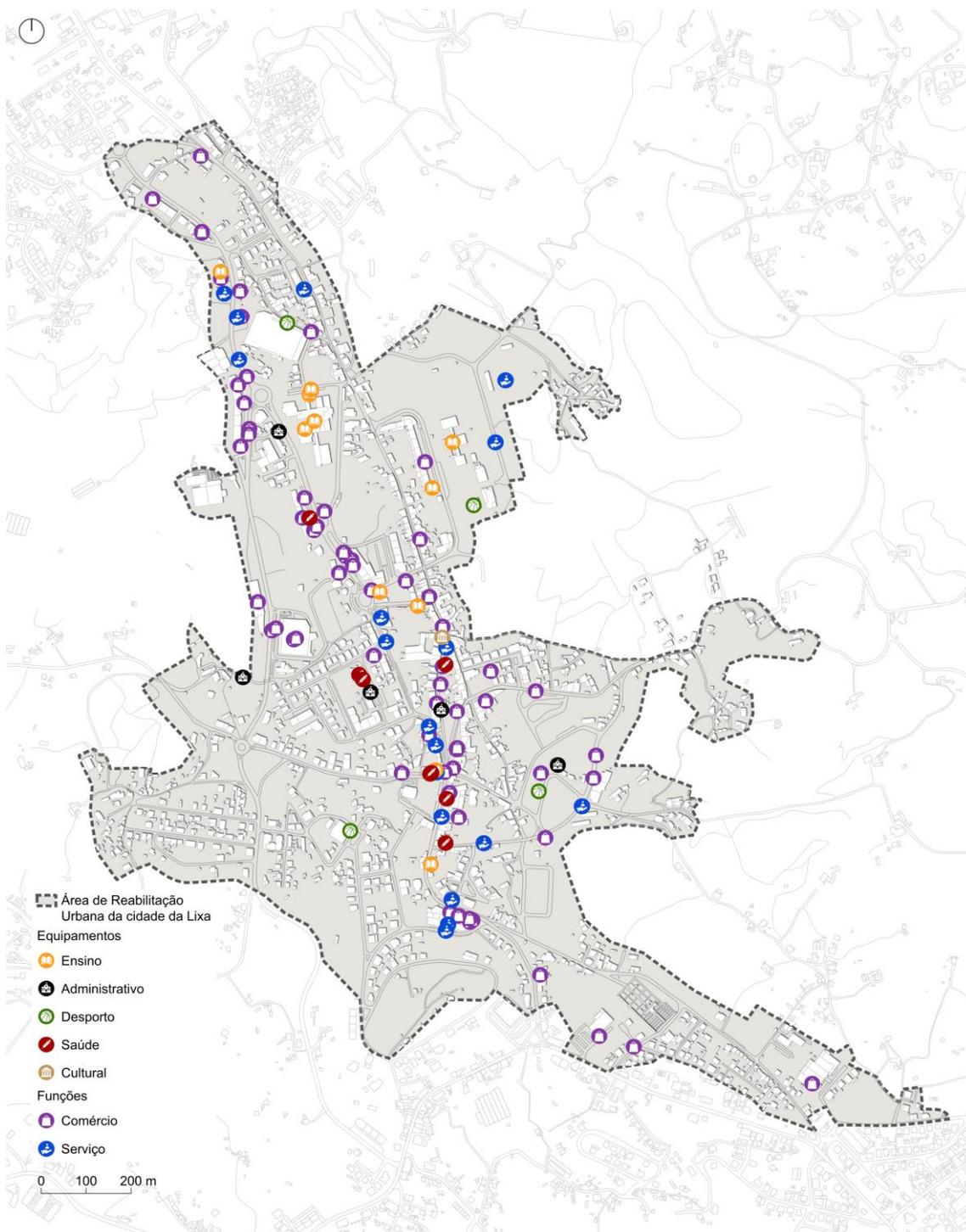


Figura 55. Planta de Funções e Equipamentos da ARU da Cidade da Lixa

5.2.4. Estado de Conservação

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, esta observação foi realizada de forma direta *in loco*. E foram considerados as seguintes categorias de estado de conservação:

- Bom/Suficiente;
- Degradado;
- Ruína.

O estado de conservação “Bom/Suficiente” é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras a médias, podendo interferir no seu aspeto estético mas podendo carecer de trabalhos de correção de fácil 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 analisado está, predominantemente classificado na categoria Bom/Suficiente e verifica-se uma tendência para a o aparecimento de novas construções associadas à expansão do núcleo urbano.

Em termos de distribuição espacial não existe um padrão claro do estado de conservação do edificado, ainda que seja possível identificar como zona mais crítica o núcleo da ARU.

O Município de Felgueiras aposta na reabilitação dos seus edifícios e espaços públicos no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana da cidade, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados.

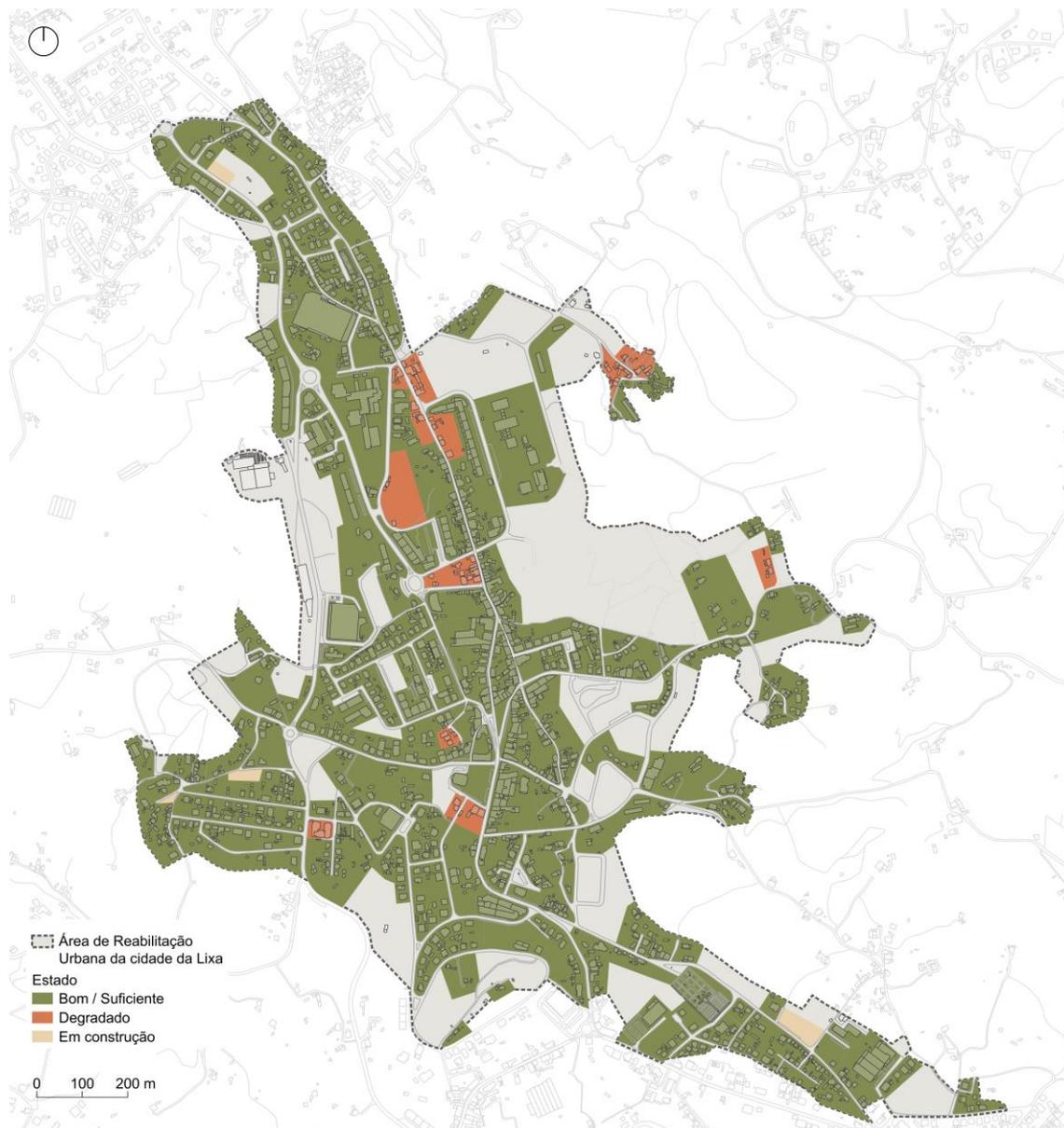


Figura 56. Planta do Estado de Conservação

5.3. Patologias das Construções

As "Patologias das Edificações" são o estudo das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer em determinada construção. Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, alterações de diversas ordens: funcionais, estruturais, 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, nomeadamente 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.



Figura 57. Exemplo de Edificado

De forma a obter um panorama geral do estado de conservação das coberturas, das fachadas e das caixilharias procedeu-se à observação de forma direta do parque edificado da ARU de Lixa, tendo em conta a sua morfologia urbana, que se caracteriza pela presença de ruas estreitas, que muitas vezes dificulta este processo de recolha de informação.

Assim, com o intuito de agilizar a persecução dos trabalhos, foram considerados, de uma forma geral, os aspetos que se afiguram como dominantes no parque edificado da respetiva área em estudo.

Das coberturas observadas e analisadas na Lixa, as estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas são os casos com menor destaque no conjunto de edifícios observados.

Os casos mais graves correspondem a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção e ação do tempo, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.

Já no que respeita às deformações das coberturas, esta patologia apresenta um peso maior comparativamente à anterior, tal como se pode observar na figura 58 que apresenta a cumieira e os rincões deformados.



Figura 58. Edifício com deformações na cobertura

Esta patologia pode ter várias origens, como a incorreta execução da cobertura, bem como a própria ação dos agentes meteorológicos, que pode originar a deterioração do suporte estrutural da cobertura.

Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes no edifício e consequentemente na imagem urbana da cidade.

A patologia predominante ao nível das coberturas é a presença de espécies infestantes, as razões associadas à sua origem são várias, salientando-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados e caleiras que por si só se pode constituir como uma das principais causas.



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 inconstos.

Há ainda outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura, bem como outros fatores meteorológicos, e a proximidade com zonas de vegetação exuberante.

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

Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, que neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas.

Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão outras implicações ao nível de patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

É importante reiterar que, mais uma vez, a falta de manutenção e limpeza das coberturas, caleiras e elementos de remate, originarem a acumulação de musgos e verdete resultando em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas.

Desta forma é permitido que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar, provocando patologias graves nas coberturas que se transmitem consequentemente no restante edifício.



Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na ARU da Cidade da Lixa, para além das coberturas observadas serem predominantemente telhados, alguns deles contemplam ainda beirados.

Apesar de haver vários casos em que não foi possível observar diretamente o estado de conservação atual dos telhados, foi, por vezes, possível retirar ilações a partir do estado atual de conservação dos respetivos beirados.

Na grande maioria, os beirados apresentavam manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos.

Destaca-se ainda o facto de grande parte das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível. É ainda de sublinhar aqui a importância da existência e manutenção correta destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplem beirados, devendo estes ter caleiras para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas.

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.

Destacam-se desde logo as eflorescências/manchas, condensações e bolores como patologias predominantes. Estas eflorescências e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, humidade ascendentes, infiltrações, falta de manutenção dos materiais de revestimento, além das condições meteorológicas (chuva, exposição solar, etc)



Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Poderão ocorrer ainda casos acidentais, de rotura de infraestruturas, como por exemplo como por exemplo, do sistema de canalização de água.

Como já foi referido anteriormente, o espaço público da área em análise é estruturado por ruas estreitas, o que não permite uma boa exposição solar na totalidade da altura das fachadas, facto que agrava o aparecimento de patologias sobretudo nos pisos térreos.

Ao longo do tempo e quando não existe uma intervenção de reparação, prevenindo o avanço destas patologias, surgem também outras anomalias como consequência destas, como a desagregação dos rebocos e revestimentos das fachadas, a deterioração das pinturas, desintegração.

Uma grande fatia dos edifícios da ARU apresentam desintegrações/desagregações de reboco nas suas fachadas.

Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam o aparecimento de problemas construtivos designadamente, a baixa qualidade dos materiais aplicados, as deficiências ao nível da execução relacionadas por vezes, com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais, ou com o reduzido orçamento disponível para a execução das obras.

Como segunda patologia mais presente nas fachadas dos edifícios implantados na área de estudo da Lixa surge a fissuração/fendilhação.

As causas da desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, normalmente estão associadas a fenómenos de retração dos materiais, pequenas deformações estruturais, mau comportamento térmico, e ainda, por vezes, são causadas por opções construtivas incorretas não prevendo um adequado tratamento quando há uma



transição entre diferentes materiais, por exemplo; ligações entre alvenarias de tijolo e estruturas de betão.

As condições térmicas a que os edifícios estão sujeitos podem gerar um estado de tensões internas, que, em alguns casos 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, anomalias que têm reflexos nos materiais de revestimento.

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade e desempenho do edifício, tendo consequências ao nível estético e ao nível construtivo, nomeadamente na capacidade de impermeabilização, provocando, conseqüentemente, o aparecimento de 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.

Relativamente à deformação das fachadas, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer a estética do edifício, a estabilidade e a própria resistência construtiva do edifício, no levantamento efetuado, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes.

No que concerne aos elementos dissonantes, patentes em alguns dos edifícios analisados, os mais predominantes são, sem dúvida, os elementos de publicidade ao comércio e/ou serviços do edifício, em especial do rés-do-chão. Em muitos casos, nos pisos térreos comerciais, foi ainda identificada a presença de toldos de sombreamento.



Com menor destaque surgem as máquinas de AC nas fachadas, presentes e os artigos comercializados expostos na fachada, sendo este último pouco relevante.

Por fim, a questão do vandalismo não tem grande relevância na imagem urbana da cidade de Felgueiras.

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

Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico e de segurança que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso. É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento.

Como é possível observar na imagem 59 a presença de toldos de sombreamento está essencialmente associada aos pisos de comércio, e portanto correspondentes ao nível térreo. Na maioria dos casos, estes toldos contém informação referente ao estabelecimento a que pertencem, tal como já foi referido anteriormente.



Figura 59. Edificado com toldos de sombreamento

A problemática dos materiais utilizados bem como a sua degradação está especialmente associada aos edifícios devolutos ou parcialmente devolutos, uma vez que correspondem a imóveis que não vão sendo alvo de manutenção.

No entanto, estão também identificados vários casos em edifícios ocupados, naturalmente, a causa da degradação dos materiais é a mesma, a falta de manutenção, ainda que aqui não esteja associada ao abandono do edifício mas, muito provavelmente, à escassez de recursos económicos dos proprietários para proceder a obras de manutenção e/ou outras. Naturalmente a qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia um dos elementos principais, responsáveis pelo conforto térmico, e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores.



Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias avança sendo evidente a necessidade de intervenção.

5.4. Espaço Público

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, praças, parques e jardins, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos. 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.

O espaço público, nas suas diferentes formas, 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 cidade 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 grupo de 15 tipologias organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:

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

Figura 60. Metodologia de Brandão (2008)

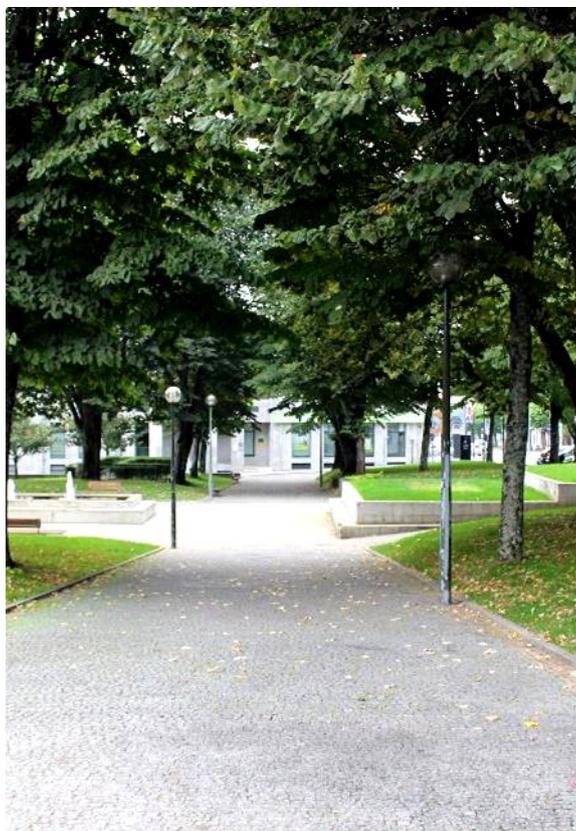


Figura 61. Praça Dr. Eduardo Freitas



Durante os levantamentos *in loco*, foi possível observar que a área delimitada beneficia de espaços públicos atrativos, cuidados, com um adequado estado de conservação e equipados de mobiliário urbano, que convidam à sua estadia e permanência.

Designadamente as Praças Dr. José Joaquim Coimbra e Dr. Eduardo Freitas e os Largos de Sto. António e Carvalheiras e da Estação. Salienta-se que estes espaços urbanos de utilização coletiva se apresentam integrados na restante malha.

No entanto, foi possível verificar o mau estado de conservação de alguns pavimentos e a existência de passeios que não possuem as medidas adequadas para a circulação do peão.

Neste sentido, é necessária intervenção do espaço público que passa pela sua requalificação e humanização, a partir das quais se poderá resolver igualmente a articulação e organização destas áreas.

Os espaços públicos deverão estar conectados entre si e com os principais locais de atração pública na cidade e deverão ainda ser articuladas as atividades desenvolvidas nos espaços públicos com o comércio local e equipamentos públicos localizados no interior ou nas proximidades desses locais.

Uma proposta para melhorar a qualidade do espaço público deve procurar satisfazer as características essenciais que o espaço público deve possuir:

- Identidade;
- Continuidade e Permeabilidade;
- Segurança, Conforto, Aproximabilidade;
- Acessibilidade e Mobilidade;
- Diversidade e Adaptabilidade;
- Robustez e Resistência;
- Sustentabilidade

5.4.1. Circulação Pedonal

Para que seja possível a deslocação pedonal no centro da cidade da Lixa é necessário que existam espaços destinados à circulação pedonal. Se parece ser do senso comum, que a necessidade de passeios é algo óbvio, na verdade existem algumas vias que estão ocupadas por obstáculos ou não possuem uma dimensão que permite a circulação pedonal em segurança.

Para que se realize a circulação pedonal é fundamental a presença de um conjunto de infraestruturas que permita a movimentação dos peões.

Estas infraestruturas constituem o sistema pedonal das quais se destacam os espaços reservados exclusivamente a peões, como os passeios e zonas pedonais, e as áreas de atravessamento da rede viária, como as passadeiras e lugares sinalizados para o fim de atravessamento.

A deslocação em modo pedonal pressupõe um conjunto de condições para que esta possa ser cómoda, eficiente e segura, o que por vezes não sucede por diversos motivos, tais como:

- Irregularidade do pavimento;
- Arruamentos com características que não se coadunam com o peão por possuírem uma área de circulação pedonal demasiada estreita, ou nem sequer possuírem espaço de circulação pedonal;
- Estacionamento que usurpa muitas vezes o espaço dedicado ao peão;
- Excessivo volume de tráfego automóvel que torna certas áreas perigosas e que dissuadem o seu uso pela parte dos peões, pois estes não sentem condições de segurança;
- Existência das mais variadas barreiras arquitetónicas, como mobiliário urbano mal dimensionado ou mal localizado.



Figura 62. Barreiras físicas à deslocação do pedonal

Fonte: Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável, Volume II.

Agência Portuguesa do Ambiente, 2010

Mas para além dos fatores de segurança e comodidade, as áreas pedonais têm de ser funcionais. Para tal, é fundamental que exista conectividade entre áreas pedonais com percursos que se interliguem e que forneçam um caminho seguro e cómodo por toda a área.

“É importante que a rua deixe de ser um canal de passagem para ser um espaço com funções essenciais de convívio, recreio e interação social, com um papel relevante na promoção de uma maior vitalidade urbana”. Farinha J e Menezes J, 1983

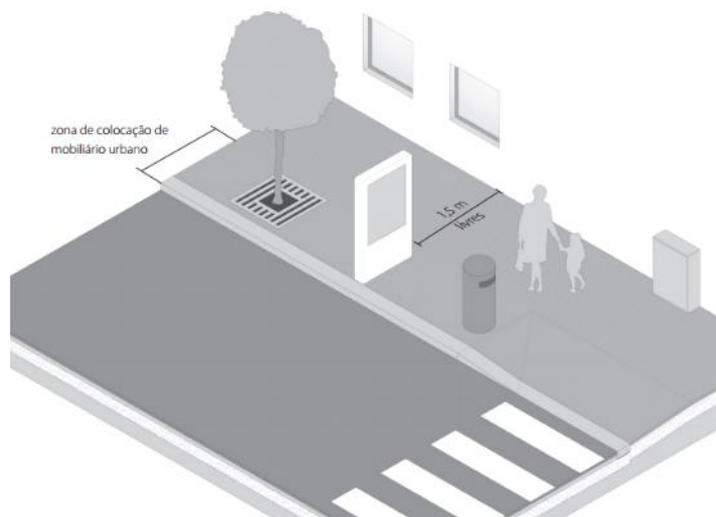


Figura 63. Passeios e Caminhos de peões

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007

A largura mínima dos passeios deve ter em conta a frequência com que é utilizado, pois quanto mais utilizado for, mais densidade de tráfego pedonal irá existir, logo as pessoas irão encontrar-se e cruzar-se com maior frequência.

No entanto, a dimensão e forma das áreas destinadas à circulação pedonal deve respeitar certas normas, como altura e largura mínimas. E deve ser pensada para todos os tipos de peões e as suas mais variadas características, que estão intrinsecamente dependentes principalmente da idade e condição física.

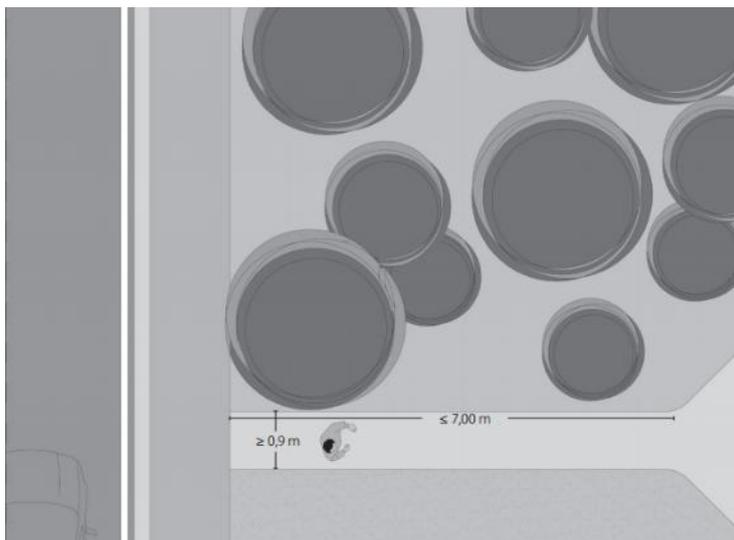


Figura 64. Acesso pedonal em áreas plantadas

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007

Nos termos do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de agosto, do capítulo 1, “As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa”

Na secção 1.2 “Passeios e caminhos de peões”, do mesmo Decreto-lei, é referido que os passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a 1,5 m. E que os pequenos acessos pedonais no interior de áreas plantadas, cujo comprimento total não seja superior a 7 m, podem ter uma largura livre não inferior a 0,9 m.

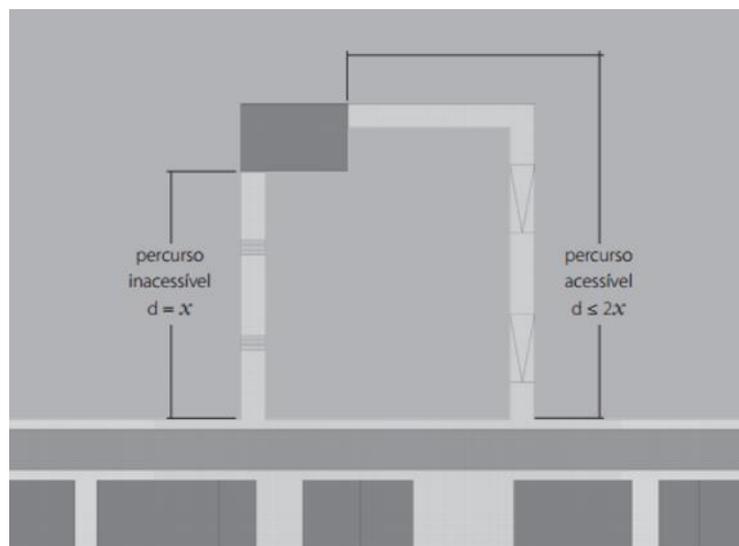


Figura 65. Percursos Acessíveis

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007

O peão precisa de se sentir seguro nas suas deslocações, precisa de ter espaços próprios ou partilhados em que sinta que é o elemento prioritário. Precisa de continuidade nos percursos que lhe são dedicados, devendo esses percursos garantir a acessibilidade para todos.

Os principais objetivos a atingir, quando se dimensiona um passeio, são a garantia de níveis mínimos de qualidade de circulação e de conforto, sendo que o nível de utilização depende basicamente dos fluxos de peões (quantidade, tipo de peão e tipo de atividade).

Após os levantamentos *in loco* foi possível verificar que existe passeio em quase todas as ruas, à exceção de algumas zonas, como é o caso das situações representadas na figura 66.



Figura 66. Situações onde ocorre ausência de passeio

A ausência de passeios é uma problemática, principalmente quando não dispondo de ligações confortáveis o peão é obrigado a utilizar as bermas da via automóvel, no seu percurso, expondo-se a um perigo e falta de segurança.

Justifica-se, assim, a introdução do conceito de largura útil dos passeios, que corresponde ao espaço disponível para as deslocações ou atividades. A atual legislação de acessibilidade pedonal, Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de agosto, veio introduzir o conceito de largura livre, que define dimensões mínimas de passeios, completamente livre de obstáculos.

Durante os levantamentos *in loco*, foi ainda possível observar a natureza dos pavimentos dos passeios e das áreas de circulação pedonal, que pela sua regularidade ou falta dela influenciam o conforto da circulação pedonal.



Figura 67. Pavimento em bom estado de conservação

Dentro da área de estudo, os revestimentos de passeios e de áreas de circulação pedonal mais utilizado é a calçada de cubos de granito.

O estado de conservação do passeio está relacionado com a menor ou maior adequação das soluções às cargas de tráfego a que é sujeito. Mas, também, os problemas com maior ou menor facilidade de resolução como: a precipitação das águas pluviais dos beirados tradicionais, ou os levantamentos e reposições parciais das calçadas quando existe a necessidade de intervenções no subsolo seja pelos serviços municipais seja por terceiros.

Lixa é um aglomerado urbano com inúmeras potencialidades, capaz de promover a cidadania e de atrair gente jovem para trabalhar e estudar, a existência de uma rede de percursos pedonais acessível, contínua, confortável e segura seria um contributo deveras importante para a valorização da própria cidade.



Figura 68. Pavimento em bom estado de conservação, Praça Dr. José Joaquim Coimbra

Tornando-a mais atrativa para quem visita e para quem nela quer viver, reforçando, assim, o seu papel estruturante na Região.

A melhoria da qualidade das deslocações pedonais, através do investimento na construção, qualificação e reabilitação de infraestruturas, terá um impacto positivo na qualidade de vida das pessoas.

Por isso deve ser definida uma rede pedonal que sirva de base para as intervenções de requalificação dos espaços urbanos e na construção de novas vias, com o objetivo de melhorar a segurança e conforto na circulação pedonal.



Figura 69. Passeio com largura adequada e em bom estado de conservação, Praça Dr. José Joaquim Coimbra

5.4.2. Mobiliário Urbano

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e as dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética promove também a segurança e o conforto, constituindo-se como um elemento fundamental da paisagem urbana.

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, sanefas, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congéneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua cidade,

contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.



Figura 70. Bancos com costas na Praça Dr. Eduardo Freitas

O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fator de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

Durante os levantamentos *in loco*, foi possível verificar que na cidade de Lixa, ao contrário da cidade de Felgueiras, o banco não tem uma presença muito forte no espaço público. É de salientar que o banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem exemplares de ferro, madeira e de pedra.



Figura 71. Pilaretes na Rua Aníbal Ferreira Basto

Na Praça Dr. José Joaquim Coimbra e na Praça Dr. Eduardo Freitas (figura 70) estão implantados bancos que apresentam uma linha mais moderna, sendo o assento em madeira e a estrutura em aço.

Na área de estudo foi possível observar a utilização de pilaretes e balões na Rua Aníbal Ferreira Basto (figura 71) e no Largo Santo António (figura 72), respetivamente. São elementos de mobiliário urbano que funcionam como elementos estruturais, que delimitam ou condicionam uma determinada área.



Figura 72. Balões no Largo Santo António

5.4.3. Estrutura Verde

“um elo vital de ligação entre a natureza e o homem”

Elisabet Lundgren Alm, 2007

Constituindo um sistema de promoção dos elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade e qualidade de vida, a Estrutura Verde Urbana, é parte fundamental no planeamento urbano.

De extrema importância no planeamento urbano, com o desenvolvimento das cidades apresenta-se como uma solução aos constantes desafios que a evolução das sociedades e culturas proporcionam.

Ao longo da história, foram diversos os modelos de Estrutura Verde Urbana criados, com diferentes conceitos, conformações e objetivos, consoante cada paisagem urbana.

Nos dias de hoje, 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 definição da Estrutura Verde Urbana da cidade da Lixa 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.

A estrutura verde urbana apresenta diversas características que lhes conferem um papel único e essencial à melhoria da qualidade de vida na cidade. Entre as diferentes funções que desempenham, destacam-se as seguintes:

Regularização microclimática

Capacidade de termorregulação, do controle da humidade e das radiações solares, de proteção contra o vento, contra as chuvas e granizo;

Controlo da poluição

Como resultado da fotossíntese, contribuem para o aumento de Oxigénio na atmosfera e para a diminuição de Dióxido de Carbono. Capacidade de retenção de poeiras suspensas na atmosfera. Devido ao elevado poder de absorção para as ondas sonoras, contribuem também para a diminuição da poluição sonora;

Proteção contra a erosão

Ao diminuir a velocidade das águas, aumenta o volume da água infiltrada, estabiliza e consolida os taludes;

Aumento da biodiversidade

Permite a existência de vida animal e vegetal dentro dos aglomerados, de modo a que os seus ciclos biológicos se desenrolem sem desequilíbrios;

Segurança rodoviária

Além da barreira física, a vegetação absorve o ruído e evita o encadeamento;

Qualidade cénica

A vegetação aumenta o interesse estético dos espaços urbanos e contribuem para o equilíbrio com elementos contruídos, através das suas diferentes formas, cores, texturas e volumes.

Função Socioeconómica

Confere benefícios psicológicos para a população, uma vez que organizam o território e estruturam diferentes zonas urbanas, criando espaços que favorecem a relação de vizinhança e enobrecem a natureza.



Figura 73. Diferentes funções da Estrutura Verde

Desta forma, a estrutura verde urbana tem uma grande influência na vida da cidade quer ao nível ambiental, social e económico.

Por isso, deverá haver um equilíbrio destes três fatores nas estratégias de requalificação e de criação destes espaços quando inseridos numa malha urbana.

A área de estudo da Lixa é apresentada algumas áreas verdes que estão integradas na malha urbana estabelecendo locais privilegiados para as atividades de recreio e lazer. Estes espaços têm uma forte valência ecológica e social.

Constituem espaços públicos onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para a ocorrência dos processos naturais no interior da cidade.

A estrutura verde urbana tem como principais elementos estruturantes os jardins, parques públicos, e os arruamentos com arborização. No que respeita à ARU da cidade da Lixa é de destacar, o jardim da Praça do Dr. José Joaquim Coimbra, o jardim da Praça Dr. Eduardo

Freitas, e os diversos arruamentos arborizados, como a estrada nacional N101.

O jardim da Praça da Praça Dr. José Joaquim Coimbra localiza-se em pelo centro histórico da cidade da Lixa, constitui um espaço de excelência que incorpora as vertentes de recreio e lazer.

Apresenta uma planta triangular com áreas relvadas e canteiros com diferentes espécies arbustivas. É de salientar que o jardim dispõe de bancos e algumas sombras, assim como uma fonte e um monumento ao ex-Combatente do Ultramar.



Figura 74. Jardim da Praça Dr. José Joaquim Coimbra

O Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas está implantado no coração da cidade da Lixa, integrando o edifício da Igreja Matriz da Lixa. Apresenta uma planta retangular com áreas relvadas definidas por percursos pedestres que atravessam o jardim transversalmente e longitudinalmente.



Figura 75. Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas

Para além das áreas relvadas, apresenta árvores de grande dimensão, que proporcionam zonas de sombra. É de salientar que o espaço integra ainda um elemento de água e um busto dedicado ao Dr. Eduardo Freitas.

Um dos principais problemas diagnosticado em muitos dos espaços verdes públicos identificados na cidade da Lixa, foi a sua desadequação aos potenciais utilizadores pela pouca apazibilidade, apresentando-se desatualizados.

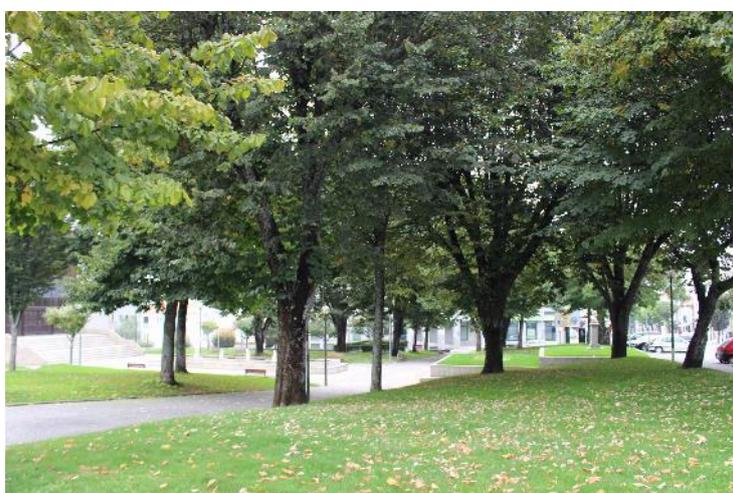


Figura 76. Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas

Como tal, faz todo o sentido a sua interligação através de corredores verdes estabelecendo uma conexão, que privilegie a deslocação por modos suaves, contendo extensas faixas arborizadas, incrementando a sustentabilidade urbana, ao mesmo tempo que potenciam a estrutura ecológica urbana, uma vez que promovem o *continuum naturale*.

“continuum naturale é o sistema contínuo de ocorrências naturais que constituem o suporte da vida silvestre e da manutenção do potencial genético e que contribui para o equilíbrio e estabilidade do território”

Artigo 5º da Lei de Bases do Ambiente (Lei n.º 11/87, de 7 de Abril)

Os corredores verdes constituem um modelo de Estrutura Verde que funciona como uma estratégia de planeamento territorial, que contempla diversas funções:

“(...) primeiro, os corredores verdes são: corredores e sistemas naturais ecologicamente significativos; em segundo lugar, corredores verdes recreativos, onde os usuários encontram uma rede de trilhos que efetuam a ligação entre locais e áreas de recreio baseados no solo e na água; em terceiro lugar, corredores verdes que proporcionam património histórico e valores culturais.”

Fabos, J. G. e Ryan, R. L. (2004). International greenway planning: an introduction. In: Landscape and Urban Planning, 68, pp.143-146.

Ao proporcionar ligações uteis e atrativas entre as diferentes áreas da cidade, os corredores funcionam como elemento dinamizador da biodiversidade, da economia dos recursos, da cultura e da saúde da população.

A Estrutura Verde Urbana representa, assim, um elemento fundamental na malha urbana, pela sua contribuição ecológica e por ser essencial para a redução dos efeitos nocivos da cidade no ambiente. Mas também por contribuir para a valorização estética e redução do impacto dos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social,



proporcionando áreas destinadas ao lazer.

É de salientar que estes espaços, promotores da qualidade do ar e do solo, da diversidade biológica e sensorial, assumem um papel promotor de um desenvolvimento sustentável.

Considerando o imenso potencial da estrutura verde urbana na mitigação dos efeitos negativos que ocorrem no ambiente urbano, é importante que se definam prioridades de ação, determinando-se os benefícios que se esperam obter com a arborização em determinadas zonas da cidade da Lixa.

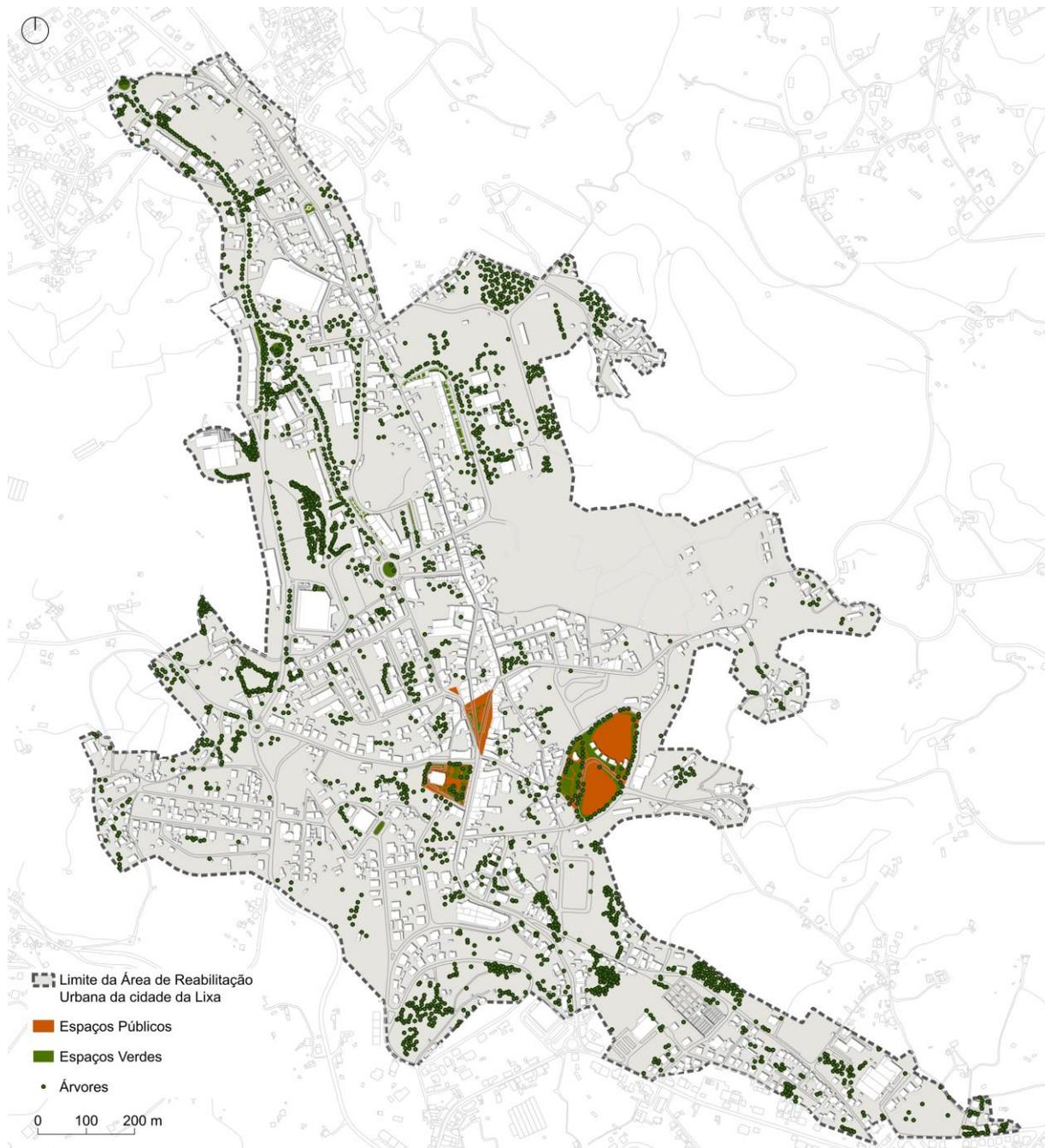


Figura 77. Planta de arborização e espaços verdes

06

Visão Estratégica para a Cidade da Lixa



6.1. Enquadramento e Diagnóstico

“As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem.”

ASCHER, François, “Novos princípios do urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos. Um Léxico” livros horizonte, Lisboa, 2010

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos centros urbanos, o centro da cidade da Lixa tem 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, através da reabilitação urbana.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação para a cidade da Lixa, teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando a Lixa uma cidade mais atrativa para os moradores, visitantes e turistas, preconizando intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que visem a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades e mobilidade.

A promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande valor e qualidade, sendo uma referência nacional, considerados num contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física das cidades, devendo incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, constitui-se um dos objetivos de sustentabilidade da estratégia de intervenção.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para a Lixa foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados

que tornem a cidade atrativa, sustentável e competitiva.



Figura 78. Rua Nossa Senhora das Victórias

Como afirma 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. (Fonte: DIAS, Manuel Graça; Manual das Cidades; Relógio D’Água Editores; Lisboa; 2006. pp.11-12)

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

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



Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, a cidade da Lixa procurará oferecer a moradores, visitantes e turistas:

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados;
- 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 de Felgueiras tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização não só do centro da sede de distrito como dos seus aglomerados mais pequenos.

Dos projetos já executados destaca-se o Centro Escolar de Macieira da Lixa e a regeneração da cidade da Lixa, desenvolvidos no âmbito do QREN.

Mas também, no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana da Lixa aprovada em 2018, foram realizadas as seguintes ações de iniciativa pública:

- A requalificação da Praça Dr. José Joaquim Coimbra;
- A requalificação da Praça Dr. Eduardo Freitas;
- A reabilitação da Escola Primária Adães Bermudes;

Bem como, as ações que dizem respeito à requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra e à requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias que foram realizadas em parte.

Sublinha-se que política de reabilitação e revitalização da cidade incide não só em intervenções físicas, mas também na estimulação socioeconómica, em consonância com a



relevância que o comércio detém a nível local e para o qual a qualidade do espaço público tem grande importância e impacto sendo assim uma das prioridades de investimento do Município de Felgueiras.

“o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade”.

Fernando M. Brandão Alves (2003)

Objetiva-se a criação de novas oportunidades de investimento, apostando na qualificação do ambiente urbano e em novos fatores de qualidade de vida e conseqüentemente reforçando a atratividade local.

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o município de Felgueiras 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 da cidade.

Há que salientar os benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis dentro do seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar.

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 e simultaneamente adapta-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 reabilitação, se procura que a vivência da cidade se torne mais atrativa para a população, nomeadamente, para a mais jovem.

Para atrair e fixar população mais jovem é necessário que se encontrem na cidade da Lixa, as respostas adequadas às suas exigências, nomeadamente no que respeita aos padrões de qualidade de vida e habitabilidade.

O estado de degradação do edificado, atualmente um dos problemas que mais afeta o centro da cidade, 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 e funcionalidade.



Figura 79. Edificado – Cidade da Lixa



Figura 80. Espaço Público – Cidade da Lixa



Figura 81. Edifício – Cidade da Lixa

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.

A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação. Consequentemente, a cidade vai transmitindo uma imagem de abandono perdendo, assim, atratividade, o que constitui um obstáculo ao investimento externo.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana da



Lixa fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida da cidade, tornando-a mais atrativa.

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 apontados pelos comerciantes locais, bem como pela restante população.

As áreas mais afastadas denotam maiores carências, nomeadamente pela ausência de passeios e inadequabilidade dos existentes, assim como os pavimentos muito degradados e lacunas ao nível do mobiliário urbano.

Outras iniciativas podem contribuir para a projeção e valorização da cidade da Lixa. Reforçar e projetar a grande qualidade de alguns dos produtos locais deve constituir-se como um recurso primordial na sua promoção turística e desenvolvimento local e regional, apoiados numa base sustentável.

Destacam-se o vinho da Lixa e outras áreas de atividade associadas direta ou indiretamente ao mesmo, que poderá, desta forma, um dos produtos de eleição na construção de uma estratégia de marketing que projete a cidade.

A linha estratégica de atuação visa afirmar a identidade do centro da cidade da Lixa, através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas, com particular ênfase para os setores estratégicos, nomeadamente a indústria do calçado, reforçando a coesão social, territorial e económica.



6.2. Estratégias e Objetivos

Para o centro da cidade da Lixa contemplam-se opções e objetivos estratégicos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos estratégicos no âmbito da revitalização económica, social e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, estabeleceram-se ainda objetivos que visam ser a um contributo adicional para a base da estratégia e linha de intervenção urbana.

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.

Ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística da cidade, 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.

Assume-se uma visão estratégica e de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução dos problemas identificados no diagnóstico realizado no capítulo três do presente documento.

As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo.

Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação

A) Reabilitação do Parque Edificado

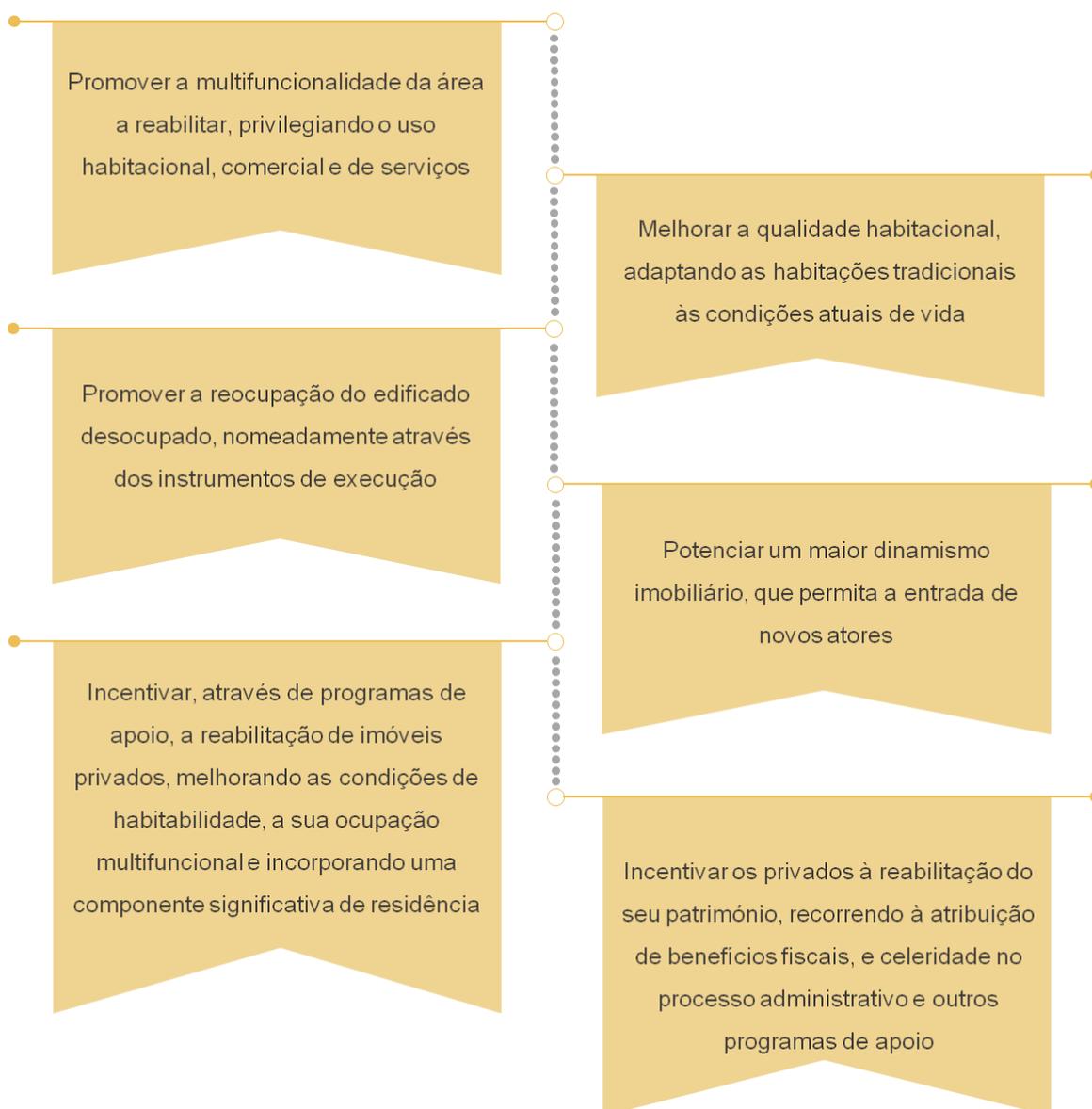


Figura 82. Objetivos ao nível da reabilitação do parque edificado

B) Requalificação do Espaço Público

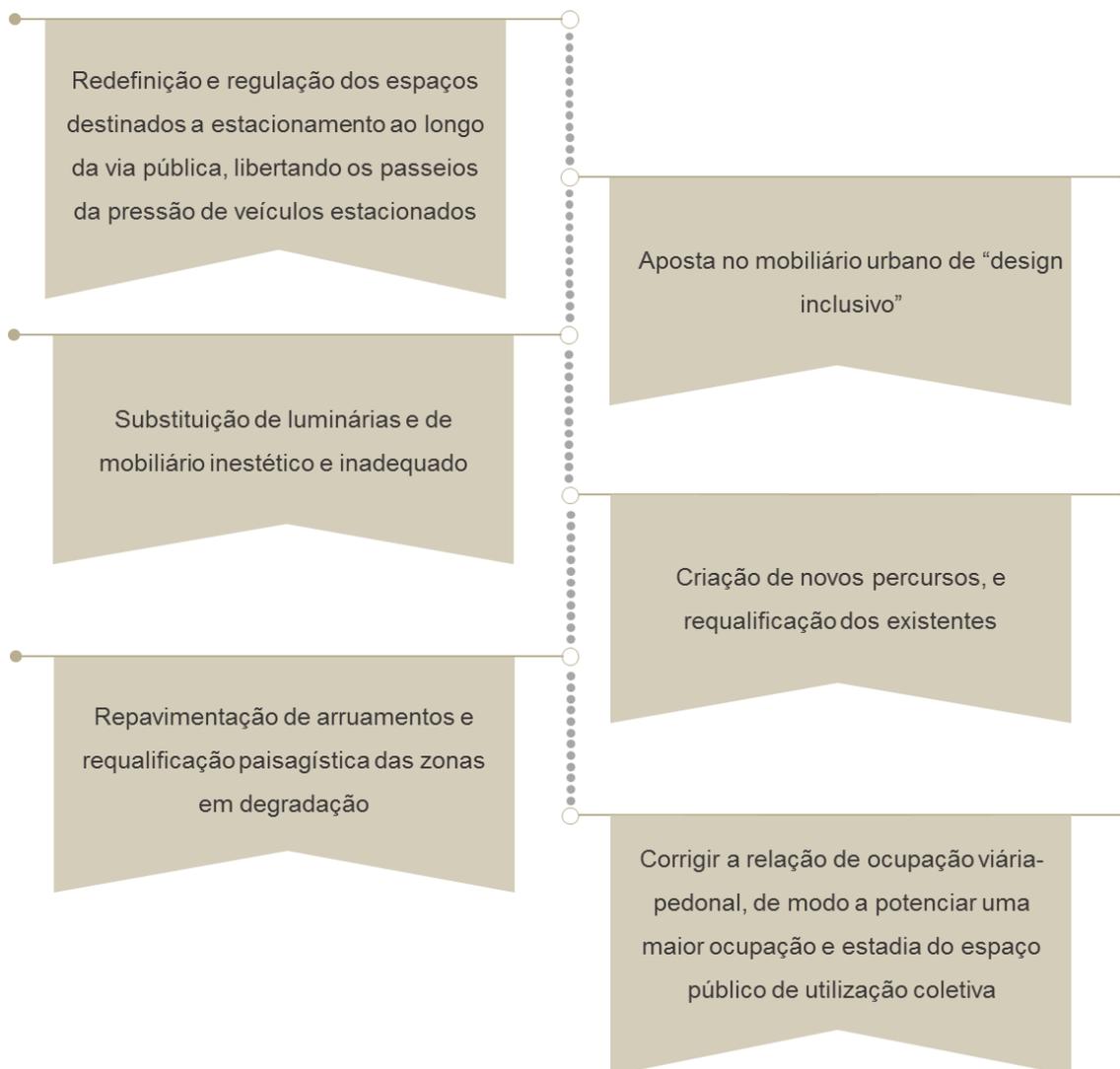


Figura 83. Objetivos ao nível da requalificação do espaço público

C) Melhorar a Mobilidade e a Acessibilidade

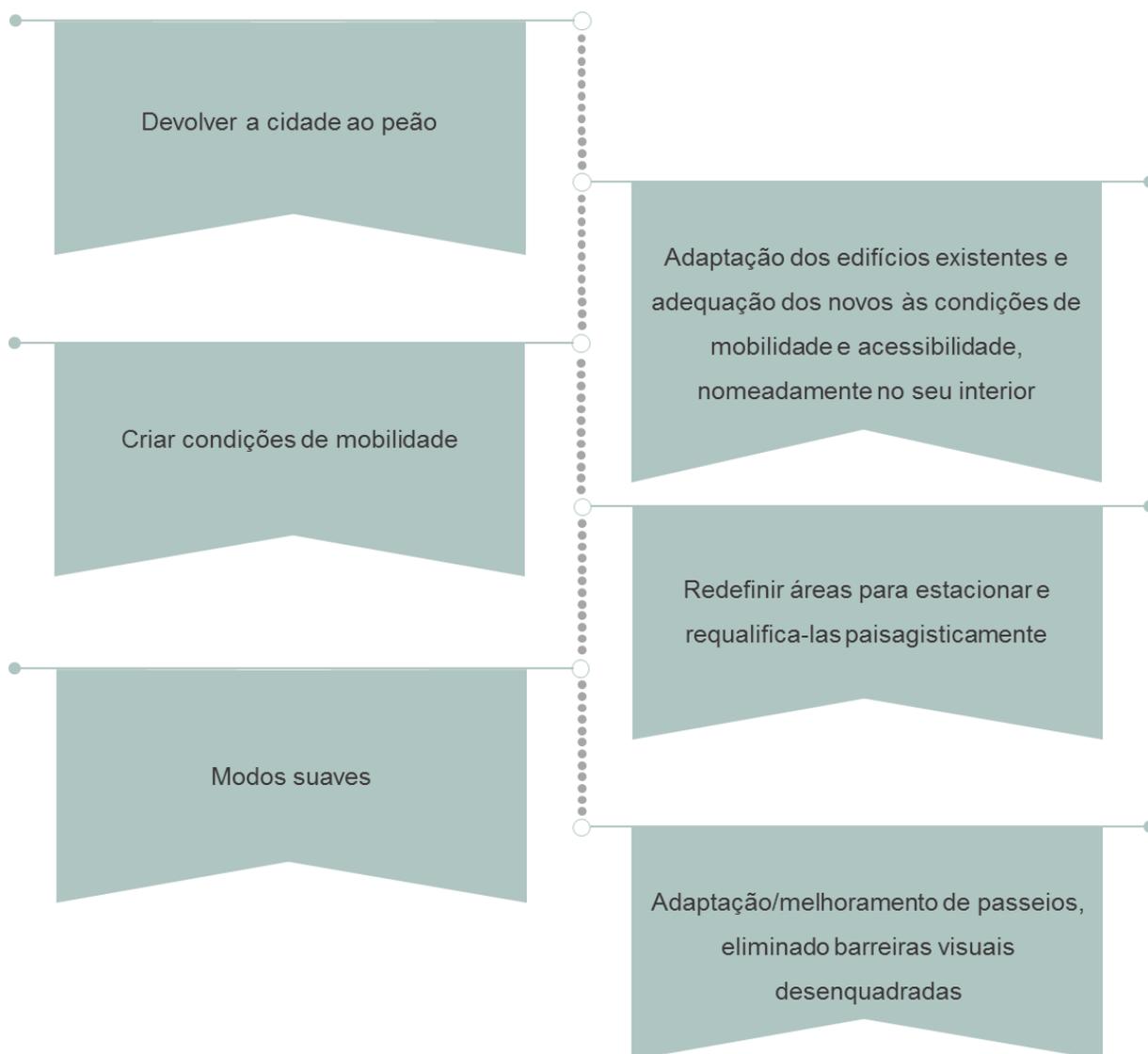


Figura 84. Objetivos ao nível da mobilidade e acessibilidade

D) Melhorar as Infraestruturas

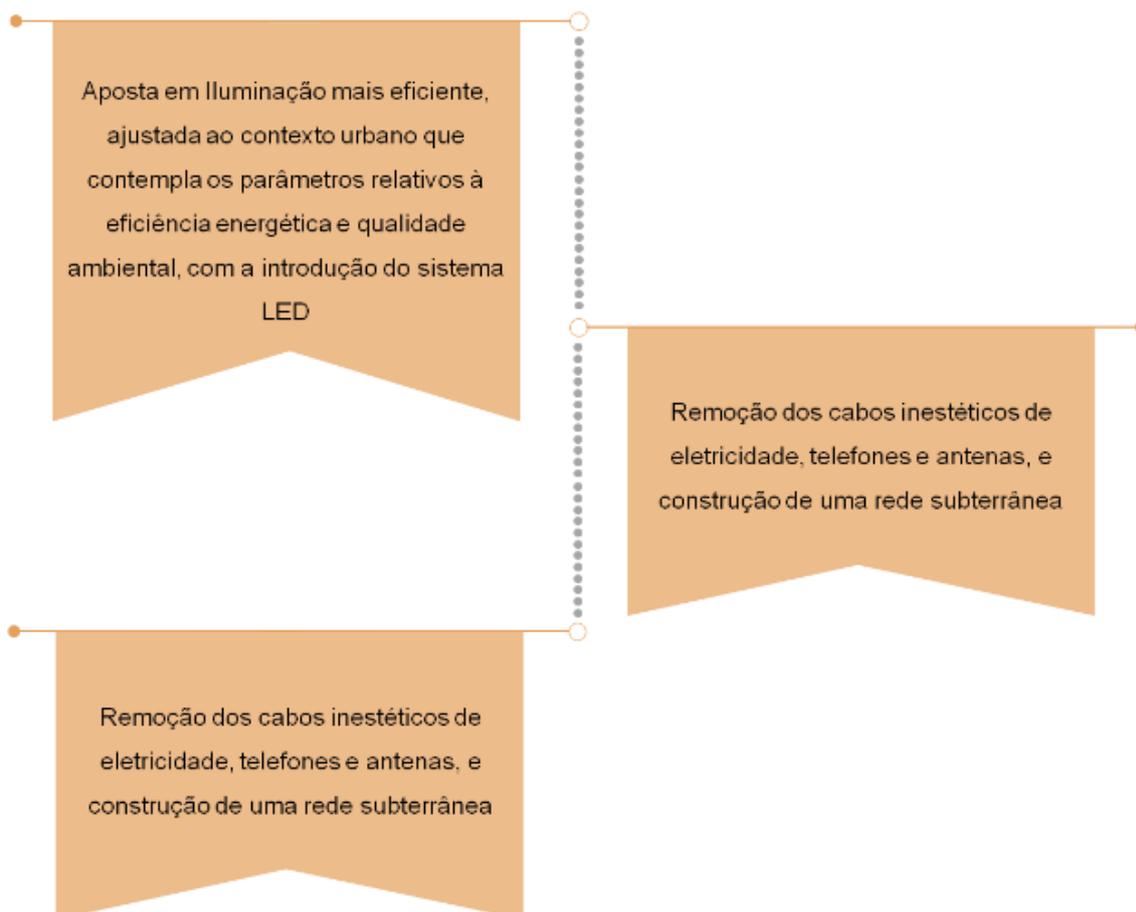


Figura 85. Objetivos ao nível das infraestruturas

E) Salvar o Património Edificado

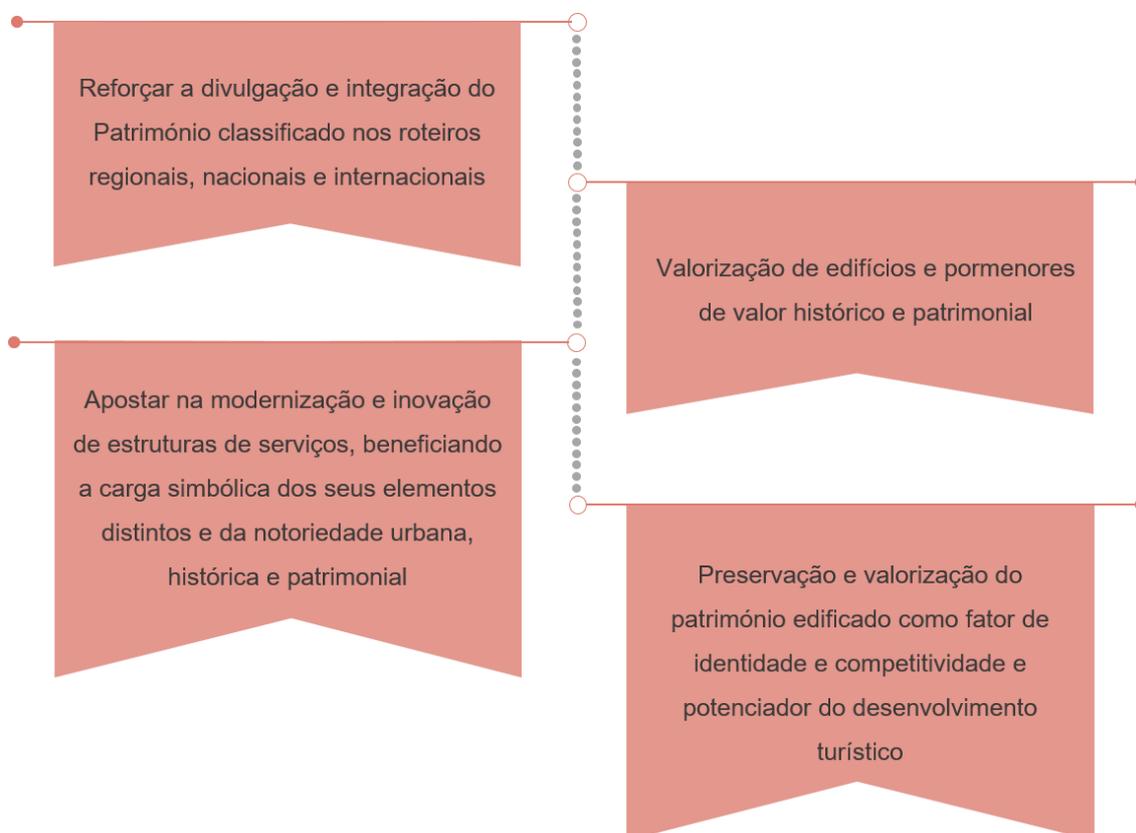


Figura 86. Objetivos ao nível do património edificado

F) Potenciar as Dinâmicas Económicas, Sociais e Culturais



Figura 87. Objetivos ao nível das dinâmicas económicas, sociais e culturais

07

**Programa de Execução das Intervenções
Prioritárias**



7.1 Referências de Estratégia Espacial

A linha programática de intervenções na Lixa propostas pelo Município de Felgueiras integra os projetos municipais já definidos e selecionados de acordo com as intenções e prioridades da cidade, promovendo e procurando assegurar a identidade e essência local.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente identificados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação, conforme se apresenta no subcapítulo seguinte.

É importante reiterar o facto de um centro histórico 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.

Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

A Área de Reabilitação Urbana da Lixa tem diversas singularidades que importa conservar, nomeadamente o facto de não ser uma área homogénea, importa por isso que todas as intervenções sejam pensadas e planeadas de acordo não só com as necessidades identificadas, mas também com as suas características, no sentido de não desvirtuar os vários espaços e realidades distintas.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não devendo descurar-se 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, e 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 aumentem a atratividade de Felgueiras 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 para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com conseqüências ao nível da capacidade de atração e fixação de atividades e de emprego qualificado.

É de salientar que subsistem na cidade da Lixa situações de degradação do parque habitacional e de equipamentos, bem como ao nível do espaço público e observam-se ainda carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas.

Para além disso, embora existam alguns espaços públicos livres são necessárias intervenções por forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que, as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade da cidade, 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.

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 destes aglomerados que albergam um vasto e diversificado património natural e construído.

O Município de Felgueiras pretende avançar na ARU da Lixa a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

A estratégia de intervenção na cidade da Lixa está estruturada por um conjunto de diretrizes



orientadoras, com base nos mesmos objetivos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Delineou-se uma base de recomendações/boas práticas ao nível do desenho urbano e gestão da cidade, com o objetivo de promover a implementação de projetos específicos, identificados como prioritários para a revitalização da Lixa.

O presente documento apresenta um conjunto de intenções de intervenção que procura soluções que satisfaçam a maior parte das necessidades dos seus habitantes, para assim melhorar a qualidade de vida da população e potenciar a fruição de espaços públicos de excelência.

É de sublinhar que Lixa é o segundo grande centro urbano do município de Felgueiras e foi durante muitos anos o ponto central de ligação entre as capitais de distrito do Porto, Braga e Vila Real.

Ao nível do parque habitacional, a área de intervenção reflete uma ocupação pouco densa, marcada essencialmente por construções unifamiliares, apresentando um número de alojamentos coletivos pouco relevante. Identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em índices de implantação e de construção diferenciados.

O parque edificado, na sua maioria, construído sobretudo durante as décadas de 60, 70 e 80 do século passado e essencialmente de carácter habitacional, apresenta um número reduzido de edifícios com frações não habitacionais.

Naturalmente, e à semelhança de outras urbes, o aglomerado urbano da Lixa cresceu e desenvolveu-se condicionado pelas características do seu território que resultaram em diferentes realidades ao longo da sua extensão.

Embora a área de reabilitação urbana da Lixa não abranja a totalidade do aglomerado

urbano, é possível identificar diferentes géneses de ocupação, linguagem e essência no seu interior.

O espaço público representa a cidade e funciona como espaço mediador entre o território, a sociedade e a polis.

“O papel que o espaço colectivo é chamado a desempenhar ao nível simbólico consiste (como sempre) em tornar reconhecível a imagem de unidade do todo, dentro de um sistema de partes complementares por mais diversificadas que estas sejam. Mais do que um “grande” desenho é um “meta” desenho que pode responder a esta ambição – que não será, no entanto, credível nem viável se não acompanhar processos tendentes a níveis mais justos de coesão social.

É também impensável aplicar ao território desurbanizado uma estratégia de continuidade do edificado através da colmatação de vazios que pode ter êxito onde eles são a excepção mas já não é realista onde são dominantes. A cidade alargada não terá mais a densidade média e a homogeneidade que caracteriza a cidade histórica tal como chegou até nós. A continuidade a que se pode aspirar será sempre feita com descontinuidades: entre nós das vias mais rápidas, morros ou vales, assentamentos populares ou industriais, mais ou menos erráticos.”

PORTAS, Nuno, “Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita”, p.118

A política de regeneração e revitalização da cidade da Lixa vai além do investimento financeiro público em espaços exteriores de utilização coletiva e edifícios públicos.

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

Assim, as intervenções apresentadas no 7.4, pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.



Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Esta informação encontra-se mais detalhada no capítulo 8.3.

7.2 Necessidades Gerais de Intervenção

Na cidade da Lixa estão patentes vários problemas ao nível das acessibilidades e mobilidade para todos. A sua identificação é importante para a perceção do estado geral da acessibilidade municipal.

A resolução destes constrangimentos é fundamental para a melhoria da qualidade do ambiente urbano e melhoria das condições e qualidade de vida dos moradores da Lixa, bem como das pessoas que trabalham, estudam e visitam a cidade

Entre as várias barreiras à circulação pedonal, destacam-se essencialmente:

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE PARA TODOS

- Pavimento irregular e degradado;
- Passeios subdimensionados ou inexistentes;
- Estacionamento indevido;
- Sinais de trânsito mal localizados;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Iluminação pública insuficiente;
- Ausência de passadeiras em pontos fulcrais de atravessamento;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas, nomeadamente pilaretes e balões.

Figura 88. Acessibilidade e Mobilidade para Todos



Figura 89. Esquema de acessibilidade para todos

Os espaços verdes públicos sustentam e organizam a malha urbana, e são promotores da continuidade ecológica. Representam ainda uma possibilidade de contacto com a natureza e permitem um ambiente mais saudável.

Na área de reabilitação da Lixa existem espaços verdes públicos que apresentam diversos problemas, nomeadamente:

ESPAÇOS VERDES

- Défice no *continuum naturale*;
- Zonas ensolaradas;
- Falta de manutenção;
- Má gestão dos recursos, como por exemplo, nas tipologias e períodos de rega;
- Mobiliário urbano degradado e em alguns casos inexistente;
- Estacionamento indevido;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Iluminação pública insuficiente;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas.

Figura 90. Espaços Verdes

Os espaços públicos deverão estar conectados entre si e com os principais pontos de atração pública da cidade, sendo articuladas as atividades desenvolvidas nos espaços públicos com o comércio local e equipamentos públicos.

Os espaços públicos da cidade da Lixa devem ser requalificados, de modo a alterar a sua monofuncionalidade, prevendo diversas atividades e diversos tipos de utilizadores.



Figura 91. Esquema - Espaços verdes

O mobiliário urbano é um elemento importante a considerar na definição do espaço público e no comportamento dos percursos pedonais, para que se desfrute em pleno da vivência pública.

Através da análise e diagnóstico do território foi possível detetar algumas lacunas ao nível do mobiliário urbano, dentro da área de reabilitação urbana da Lixa, nomeadamente:

MOBILIÁRIO URBANO

as necessidades atuais;

- Falta de manutenção;
- Mobiliário urbano muitas vezes desatualizado e desadequado ao espaço em que está inserido;
- Iluminação pública insuficiente.

Figura 92. Mobiliário Urbano

Para a cidade da Lixa será crucial que as intervenções de requalificação do espaço público sejam regidas por uma matriz orientadora para que as soluções finais resultem numa imagem coerente e harmoniosa do conjunto.

Não obstante a existência de espaços com diversas características e particularidades, a referida matriz será fundamental para o sucesso da articulação das estratégias específicas de atuação nos diversos espaços criando uma imagem de unidade.

É de sublinhar que um dos problemas patente em todas as áreas de intervenção prioritárias está relacionado com lacunas ao nível do mobiliário urbano existente, que em muitos casos não é suficiente para as exigências atuais (como por exemplo; papeleiras, iluminação pública e bancos de jardim).

Torna-se, por isso, determinante a introdução de mobiliário urbano adequado às necessidades dos respetivos espaços. Todas as peças e elementos implantados nos espaços públicos sejam decorativos ou funcionais, contribuem fortemente para imagem urbana e podem reforçar e reafirmar a identidade local.

É importante referir que Felgueiras, mais concretamente o lugar da Longra, tem um passado

fortemente ligado à indústria metalúrgica. A metalúrgica da Longra fundada nos anos 20, afirmou-se no sector do mobiliário metálico, a nível nacional, acabando por ser extinta em 1995, após um conturbado processo de reestruturação subsidiado por fundos europeus.

Daciano Costa, arquiteto e *designer* português, projetou, pela primeira vez em Portugal, um sistema de mobiliário metálico produzido industrialmente, para a Metalúrgica da Longra, com quem colaborou ao longo de mais de 30 anos. O arquiteto e *designer* foi um dos primeiros a aplicar uma metodologia projetual de design numa indústria portuguesa, garantindo a sua sobrevivência no mercado.

Considerado por muitos o "pai" do Design Português, Daciano da Costa é dos mais relevantes e importantes *designers* do Século XX, em Portugal. Embora a sua obra ao nível do mobiliário esteja essencialmente ligada a espaços interiores, as intervenções no espaço público em Felgueiras e nos seus aglomerados urbanos, nomeadamente na cidade da Lixa, podem prever novas interpretações do mobiliário deste autor.

Assim, as soluções projetuais para as áreas identificadas como prioritárias, podem contemplar uma estratégia que vise para além da requalificação dos espaços, um reforço da identidade local, recorrendo a produtos que a reafirmem.

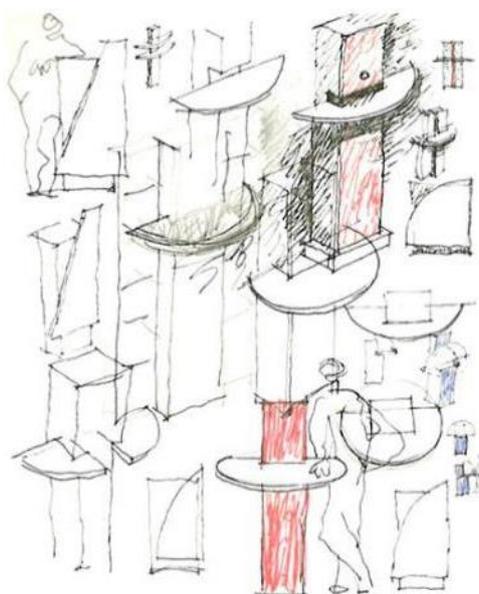


Figura 93. Daciano da Costa - Estudos para a Linha Metropolis

Fonte: http://www.disenho.uma.es/i_disenho/i_disenho_9/moreira.html

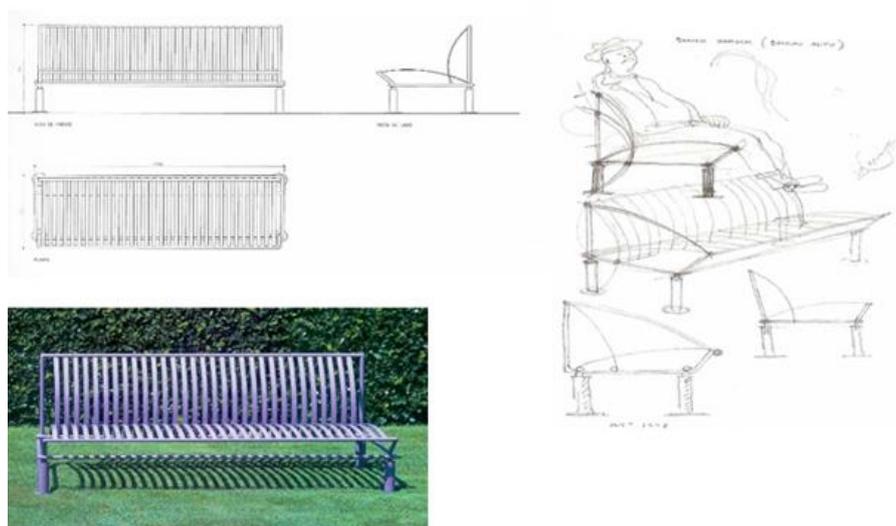


Figura 94. Daciano da Costa - Mobiliário urbano (1995)

Fonte: http://www.disenho.uma.es/i_disenho/i_disenho_9/moreira.html

7.3 Medidas Complementares Sustentáveis

O processo de reabilitação urbana deve ter como suporte um processo que agregue a totalidade das problemáticas e assegure um tratamento equilibrado dos princípios de sustentabilidade. Desta forma, é necessário mencionar a implementação do Plano Municipal de Ação Climática de Felgueiras (PMAC), publicado em Diário da República através do aviso n.º 12773/2024/2 de 21 de maio, que se configura num instrumento de planeamento da política climática a nível local previsto na Lei de Bases do Clima.

7.3.1. Eficiência Energética

A eficiência energética é a otimização que realizamos no consumo de energia.

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acedido a 15 de dezembro de 2017

O dióxido de carbono (CO₂), o mais representativo de entre os gases que contribuem para o aquecimento global, resulta essencialmente da queima de combustíveis fósseis, para a produção de calor e eletricidade ou fonte motriz nos transportes, assim como da utilização da biomassa.

A Energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários sectores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, torna-se necessário estabelecer medidas de atuação, de âmbito sectorial, que conduzam ao estabelecimento de "quotas" de emissões por sector, para que seja possível gerir a respetiva contribuição para o objetivo global.

É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta.

(Heywood, 2015)

O Protocolo de Quioto é um Tratado Internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera.

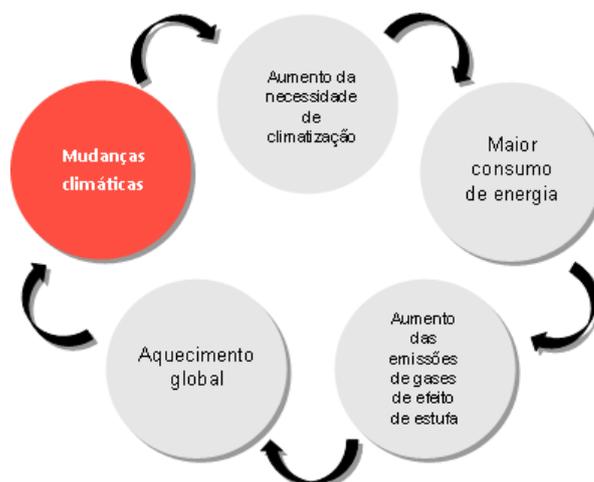


Figura 95. Ciclo – Eficiência Energética

Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.

A nível nacional, o primeiro passo para a concretização das metas definidas no Pacote Europeu de Clima e Energia para 2030 foi dado em 2015, com a aprovação do Quadro Estratégico para a Política Climática (QEPiC), visando a descarbonização da economia e colocando o país em melhores condições para enfrentar os desafios criados pelo Acordo de Paris. Com o QEPiC estabeleceu-se um quadro integrado, complementar e articulado de instrumentos de política climática no horizonte 2020/2030, em articulação com as políticas do ar, tendo sido aprovado o Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020-2030), que identifica as orientações para políticas e medidas capazes de assegurar o cumprimento das metas de redução das emissões para 2020 e 2030, e a Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC 2020), que estabelece objetivos e o modelo para a implementação de soluções para a adaptação de diferentes setores aos efeitos das



alterações climáticas. Estabeleceu-se que Portugal deveria reduzir as suas emissões de GEE para valores de -18% a -23% em 2020 e de -30% a -40% em 2030, face a valores de 2005, contingente aos resultados das negociações europeias, e foram definidas metas setoriais de redução de emissões de GEE.

O estabelecimento dessas metas foi sustentado no anterior Roteiro Nacional de Baixo Carbono 2050 (RNBC), que constituiu o primeiro exercício de modelação das emissões nacionais no longo prazo, efetuado a nível nacional. Já nessa data se constatou ser possível atingir reduções de emissões nacionais entre 50%

Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num único documento, informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar



inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C. Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORUs (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;
- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.

Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e consequente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global., que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.

(Heywood, 2015)

7.3.2. Mobilidade Suave

Com a transformação das sociedades e as novas necessidades daí decorrentes, gradualmente, o automóvel, enquanto meio de transporte, foi retirando o espaço urbano destinado ao peão, muito derivado ao facto dos centros urbanos terem vindo a crescer sucessivamente de forma mais dispersa e descentralizada, levando a que a população necessite deste meio de transporte para as suas deslocações diárias.

Um aumento excessivo no uso automóvel começou, assim, a ser sinónimo de um aumento progressivo da poluição, de um crescente de problemas urbanos e consequentemente a uma diminuição dos combustíveis fósseis. Dos problemas resultantes desta realidade surgiram algumas preocupações em torno da temática da sustentabilidade que conduziram à necessidade em pensar noutras formas de mobilidade capazes de atenuar os efeitos nefastos da utilização intensa do automóvel. (SILVA, 2015)

Assim, o foco nas questões da acessibilidade e da mobilidade sustentáveis passaram a estar na ordem do dia. A minimização dos efeitos nefastos, provocados pelo uso do automóvel enquanto principal meio de transporte nos últimos anos, passou a ser a principal razão na procura de outras formas de mobilidade, mais sustentáveis e mais conciliadoras de um espaço urbano saudável e que ofereça maior qualidade de vida à população. Deve incentivar-se a população a um retomar de hábitos de deslocação outrora utilizados.

Desta forma, passam a equacionar-se modos suaves de mobilidade que possam integrar as dinâmicas diárias da vida do espaço urbano, contribuindo para o aumento da qualidade de vida dos espaços e das condições do seu usufruto por parte das populações. (PEIXOTO, 2014)

Entenda-se por “modos suaves” o “transporte de velocidade reduzida que ocupa pouco espaço, têm pouco impacte na via pública e que não emitem gases para a atmosfera, como a simples pedonalidade ou a deslocação com recurso a bicicletas, ou quaisquer outros



similares, encarados como uma mais-valia económica, social e ambiental”. (SILVA, 2015 in Resolução da Assembleia da República n.º3/2009)

A implementação da adoção de modos suaves requer algumas preocupações e cuidados ao nível das condições físicas do espaço público. Este deve proporcionar conectividade, continuidade e segurança para que possa ser acessível recorrendo a essas formas suaves de mobilidade, como a simples deslocação pedonal ou através do uso da bicicleta.

Estas dificuldades de intervenção urbana são evidentes na cidade da Lixa, sendo portanto uma área que apresenta características que permitem haver uma intervenção, uma adaptação, inclusão e reforço de condições que tornem as estruturas viárias existentes cicláveis e com melhores condições de acesso pedonal.

Por estas razões, no território da Lixa, muito embora exista uma boa parte da cidade onde é difícil garantir o uso de formas suaves de mobilidade, há que analisar o território e as soluções adaptadas de forma crítica, com o intuito de equacionar a possibilidade de intervenções que introduzam melhorias e minimizem as dificuldades atualmente existentes.

Por outro lado, quando de facto as características topográficas e morfológicas permitem a transformação urbana no sentido da sua coexistência com formas alternativas de transporte, deve ser a via a seguir para uma cidade mais coesa, sustentável e atrativa.

As deslocações diárias entre casa-trabalho e trabalho-casa, devem ser garantidas, sempre que possível, considerando a mobilidade suave, onde prevalecem atenções redobradas para o conforto do espaço urbano através do tipo de pavimentação adequada, a sua manutenção, preocupações ao nível do desenho do perfil de vias, gestão do tráfego diário e garantia de segurança em todo o percurso, privilegiando, sempre que possível, o peão.



Figura 96. Modo de transporte mais eficiente para o menos

Reunidas estas condições podem também ser considerados equipamentos urbanos pontuais que tornem estes espaços mais atrativos, tais como zonas de estadia, cafés e esplanadas, bem como as questões da iluminação pública, como elemento essencial na criação de espaços confortáveis e seguros.

Considerando a presença destes modelos, para além das características de ordem física do espaço urbano, a localização e repartição das atividades e das pessoas no território deve ser bem gerida e pensada no sentido de concretizar a eficácia na utilização dos modelos de mobilidade suave. A eficiência da mobilidade suave só pode ser efetivada através da própria eficiência na gestão do espaço urbano, criando condições para que esta seja uma forma cada vez mais procurada e entendida como vantajosa e preferível.

Modo de transporte	Consumo (MJ/passageiro.km)	Eficiência Energética
Bicicleta	0.06	Muito eficiente
A pé	0.16	Muito eficiente
Comboio	0.35	Eficiente
Autocarro	0.58	Eficiente
Motociclo	1.00	Pouco eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo < 1.4l	2.26-2.61	Pouco eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo 1.4-2.0l	2.76-2.98	Pouco eficiente
Avião Boeing 727	2.89	Pouco eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo	3.66-4.66	Muito ineficiente

Figura 97. Síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência

Fonte: SILVA, 2015



7.3.3. Economia Circular

As tendências de aumento populacional, numa sociedade em constante transformação sujeita a desafios cada vez mais exigentes, em que a procura e consumo dos recursos naturais está sujeita a uma crescente pressão, tem levado à consciencialização sobre as questões da necessidade de preservação dos fatores ambientais. Tornou-se, por isso, prioritário encontrar formas de minimizar as consequências de comportamentos que foram sendo adotados ao longo de muitos anos, em que a sociedade de consumo foi tomando conta dos nossos hábitos.

É fundamental uma mudança de paradigma, criando um novo modelo de gestão do território, dos recursos económicos e sociais, no sentido de construirmos sociedades modernas, mais resilientes e preparadas para o futuro.

Uma gestão sustentável e equilibrada dos nossos recursos, das atividades económicas e sociais, refletida numa economia mais “verde”, conduzirá a uma maior coerência ambiental, e por isso ao conseqüente progresso social e económico melhorando as condições e qualidade de vida das pessoas, ao mesmo tempo que se proporciona a regeneração do “capital verde”. (“o que é a economia circular”- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)

O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização, passam a ser entendidos e tratados como resíduos em “fim de vida”. Esta é, por isso, uma gestão que entra em confronto com a questão da falta de disponibilidade, cada vez mais gritante, de recursos naturais.

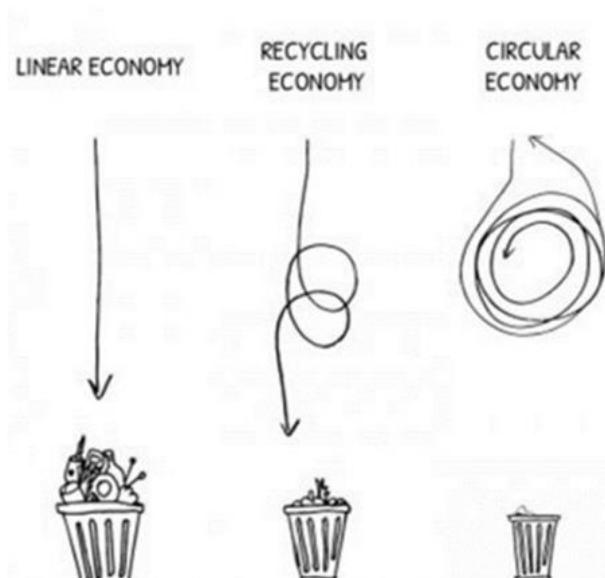


Figura 98. Esquema representativo da Economia circular

Fonte: <http://eco.nomia.pt/contents/documentacao/workshop-ecobio-mamb.pdf>

Perceba-se que, se a evolução dos tempos continuar a ser conduzida da forma linear a que assistimos hoje, prevê-se quem em 2030 seremos cerca de 8,5 mil milhões de pessoas no planeta, e que cerca de 59,5% estará a viver em centros urbanos. Este foi o resultado da própria Revolução Industrial que espoletou um sistema operativo assente num modelo linear de matéria-prima – produto – resíduo.

“Neste ritmo, em 2030 seriam precisos recursos equivalentes a três planetas para sustentar o nosso modo de vida.”

ponto 1.1.1 “Economia Linear e Escassez” in Resolução do Conselho de Ministros, nº 190-A/2017, DR n.º 236/2017, série I de 11 de dezembro de 2017

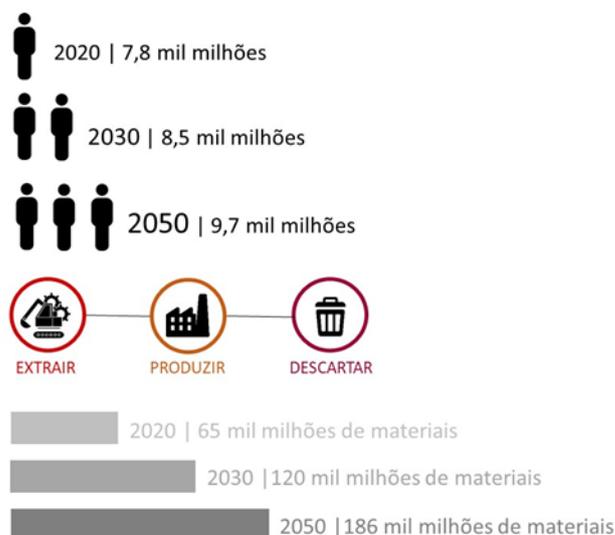


Figura 99. A evolução demográfica e o problema da poluição

Fonte: Adaptado de “plano de ação para a economia circular em Portugal: 2017-2020”

Deste problema face à otimização de recursos, salienta-se a importância de modelos baseados numa Economia Circular, pelo que no contexto nacional, o PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal, tendo sido aprovado em Conselho de Ministros, nos termos na alínea g) do artigo 199^a da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2º Suplemento, Série I, de 2017-12-11, clarifica o conceito ao nível nacional e expõe as diretrizes de como deve ser encarado este desafio.

Este modelo de economia está focado na coordenação dos sistemas de produção e consumo em circuitos fechados, passando a haver mais preocupações com o maior aproveitamento possível dos recursos e desenvolvimento de novos, pelo que tem vindo a ser encarado como um caminho para a mudança de comportamentos relativamente à gestão dos nossos recursos naturais.

A Economia Circular é deste modo entendida como elemento chave na promoção da dissociação do crescimento económico e do aumento no consumo de recursos. Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

Enquanto conceito estratégico, a Economia Circular assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, inspirado nos mecanismos dos ecossistemas naturais, que contínuo de produção, utilização, reciclagem e reabsorção, visando, efetivamente, que se construa um circuito movido pela inovação ao longo da cadeia, para uma maior rentabilização de matérias e energias. (“o que é a economia circular”- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)

Assim, o preconizado termo “fim de vida” de modelo económico linear deve vir a ser substituído por renovação de recursos e materiais.

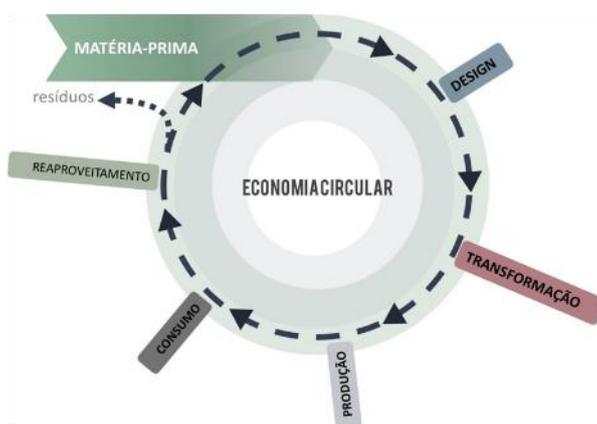


Figura 100. Circuito da Economia Circular

Fonte: Adaptado de: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>

Desta forma, equacionam-se soluções para enfrentar os atuais e crescentes problemas ambientais e sociais consequentes da globalização dos mercados e, como já referido, do atual modelo económico adotado. Procura-se desenvolver novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes para que se consiga minimizar a extração de recursos, maximizando, assim, a reutilização e a eficiência do desenvolvimento de novos modelos de negócio.

Contudo, há que ter presente a necessidade de compatibilizar, tanto a nível técnico como económico, toda a coordenação dos sistemas de produção, implicando isto todo um enquadramento social e institucional. Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017



Pretende-se que este modelo de gestão não se limite ao âmbito restrito de gestão de resíduos e de reciclagem, mas que possa gerir novos produtos e modelos de negócio.

Procura-se, assim, o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Os resultados são a minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

O PAEC, intrinsecamente focado na mudança de paradigma económico para Portugal, envolve três níveis de ação que devem ter trabalhados nos próximos três anos. Destes níveis fazem parte:

- Ações de cariz transversal, ou seja, e um nível nacional;
- Agendas setoriais;
- Agendas regionais, e que vão de encontro a estratégias que possam ser implementadas tendo em consideração as especificidades de cada região.

Deste entendimento genérico em torno da complexidade deste modelo de economia, importa analisar e perceber o seu enquadramento no território da Lixa, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico.

Assim, o uso eficiente e a produtividade dos recursos devem ser processos/modelos de negócio assentes em premissas de reutilização, desmaterialização, reciclagem e recuperação, para que os materiais possam ser reintroduzidos no sistema de forma cíclica.

No PAEC são identificados alguns dos instrumentos fundamentais para que a economia circular resulte de forma positiva. O design enquanto ferramenta potenciadora de desenhos de materiais e componentes reutilizáveis e de produtos mais duráveis; a tecnologia e novos

modelos de negócio; os ciclos reversos e os promotores/contexto favorável são os instrumentos mencionados como essenciais ao resultado efetivo das vantagens deste modelo de economia circular.

Neste sentido, é de suma importância fortalecer a cooperação territorial potenciando sinergias funcionais entre setores do desenvolvimento económico do concelho de Felgueiras, numa perspetiva de otimização de infraestruturas assim como de recursos.

Assim, o entendimento territorial deve fomentar abordagens integradas e que asseguram a aplicação de políticas adequadas à especificidade da cidade da Lixa, numa articulação contínua de estratégias de localização empresarial, de maior ou menor escala.

Perceba-se, contudo, que esta transição para este novo modelo económico não é um processo fácil nem rápido e tem de ser entendido como um processo iterativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.



Figura 101. Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular

Para uma melhor otimização das ações possíveis a levar a cabo, o PAEC fez uma subdivisão de níveis de abordagem, que acaba por fazer uma divisão por escala de atuação:

- **Nível Macro**

Ações de âmbito geral/estrutural que têm efeitos transversais e sistémicos que proporcionam o desenvolvimento dos princípios da economia circular.

- **Nível Meso**

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de intervenientes na cadeia

de valor de setores.

- **Nível Micro**

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

Partindo desta premissa de desenvolvimento assente num modelo de economia circular, torna-se fundamental uma aposta mais intensiva na renovação das atividades tradicionais, ampliando e dinamizando os recursos naturais e endógenos da região, fala-se, portanto, de um nível de ação micro e por isso muito mais incidente nas questões regionais e caracteristicamente próprias do território a ser alvo de análise.

Esta promoção deve ser devidamente cruzada com o conhecimento das atividades já exploradas juntamente com a utilização eficaz do capital humano, assim como com uma divulgação ao nível do marketing dos produtos da região.

Esta dinâmica económica levará a novas necessidades de formação e de ajuste face à forma como se tem vindo a desenvolver as atividades económicas da região, para que seja efetivado um modelo circular, onde se retira o maior partido de todas as fases da atividade.

Um adotar desta linha de atuação conduzirá também ao fomentar de uma maior instrução/formação profissional, ao aumento do nível médio de escolaridade e consequentemente a um incentivo à inovação e ao empreendedorismo com base na sustentabilidade de negócio.

A tradição dos bordados, a construção de instrumentos musicais de cordas, a indústria do calçado e dos têxteis, assim como a riqueza gastronómica, são fatores potenciadores para um crescimento económico local.

Esta é, portanto, uma área em que o território da Lixa se vai sobressaindo dos demais, multiplicando-se em conceitos internacionais e que vai prestigiando este setor industrial,



culminando na sua solidez e crescimento. Muitos são os vetores diferenciadores do território, que devem ser entendidos e explorados como pontos capazes de potenciar a economia da região.

Trata-se, portanto, de potencializar estas atividades dinamizando-as e, sempre que possível, criar sinergias entre elas, numa lógica de correlação.

Numa gestão coesa e equilibrada de todos estes recursos mencionados e característicos da Lixa, impera ter o turismo enquanto setor estratégico para o desenvolvimento desta região.

Este é um fator importante e que deve conseguir relacionar todos os setores potenciadores de desenvolvimento económico na cidade, sob uma visão assente num modelo de economia circular.

Os recursos patrimoniais, naturais, ambientais, paisagísticos e etnográficos têm relevância, e por isso têm de ser sustentável e cuidadosamente explorados, para que tragam maior reconhecimento à cidade.

Assim, os recursos naturais existentes desenvolvidos, a par da valorização turística e da qualificação dos recursos humanos, são fundamentais na consolidação e expansão de toda a rede de crescimento e ampliação do reconhecimento da Lixa, rumo a um território mais competitivo e mais diversificado nos seus mercados.

Desta forma, estas preocupações de interligação entre atividades, a cuidada exploração de recursos, o capital humano e o marketing das atividades passam a ser as alavancas para o desenvolvimento da cidade da Lixa.

Contudo, é necessário chegar mais perto das comunidades locais alertando-as para estes conceitos em torno da Economia Circular, levando-as ao entendimento das vantagens e mais-valias da sua adoção.



Os Municípios, num primeiro momento, em coordenação com as Juntas de Freguesia, enquanto entidades territoriais mais próximas do cidadão comum, têm um papel decisivo na divulgação destes novos conceitos de gestão económica e dos seus benefícios, com o intuito de gerar uma mudança de atitude e mentalidade.

É igualmente importante o seu papel, como motor de divulgação de programas de apoio à estruturação de novos projetos que visem a adoção de novos modelos de gestão mais sustentáveis, contribuindo para que os princípios da Economia Circular se imponham na organização de seções de esclarecimento e/ou oficinas que promovam e elucidem à cerca destes princípios de gestão económica.

As Juntas de Freguesia poderão vir a candidatar-se a apoios do Fundo Ambiental para ajudar a promover novos projetos. Estes devem ter como requisitos essenciais, o apoio à redução e valorização dos recursos naturais, matéria-prima, maior eficiência energética, concessão de produtos mais duráveis e inovação.

No contexto urbano da Lixa, podemos considerar que a diversidade de produtos endógenos da região, aliados aos vários setores da indústria aqui presentes, devem ser ramos a promover turisticamente através de ações organizadas de marketing, podendo eventualmente mitigar-se na procura turística da cidade.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e característicos da cidade devem ser divulgados de forma sistemática, conduzindo a uma complementaridade económica que se traduzirá em sinergias empresariais, de micro ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciativas coordenadas em que se estimula a integração de agentes.

7.4 Apresentação das Ações de Iniciativa Pública

A1 – Requalificação da Rua Dr. António Pinto de Carvalho Coimbra

Caracterização

A Rua Dr. António Pinto de Carvalho Coimbra, apesar de estar implantada em pleno centro da cidade da Lixa, apresenta um caráter mais residencial.

Com uma pendente relativamente acentuada, esta rua de dois sentidos com passeios em ambos os lados, é ladeada por habitações unifamiliares e terrenos vazios.

Contrariamente ao que acontece nas duas ruas referidas anteriormente, os edifícios não confrontam diretamente com a via pública, uma vez que os lotes são maiores, as habitações dispõem de um espaço exterior que permite um afastamento à rua.

Relativamente aos passeios, a largura dos mesmos varia ao longo da rua, sendo que apenas parte deles responde às exigências atuais, nomeadamente no que respeita à dimensão.

Problemas

É de salientar que a construção que ladeia os dois lados da rua confronta diretamente com a mesma, sendo fundamental a existência destes passeios.

No entanto um dos grandes problemas à circulação pedonal, para além dos passeios subdimensionados, é o estacionamento abusivo ao longo dos mesmos. Reconhecem-se ainda outras problemáticas, nomeadamente:

- A ausência de passeios e/ou passeios subdimensionados.
- Inexistência de passadeiras;
- Falta de mobiliário urbano, nomeadamente iluminação pública;
- Estacionamento automóvel indevido;

Programa

Dadas as características e importância deste eixo, a solução projetual deverá incorporar alguns aspetos fundamentais, designadamente:

- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;
- Proibir o estacionamento.

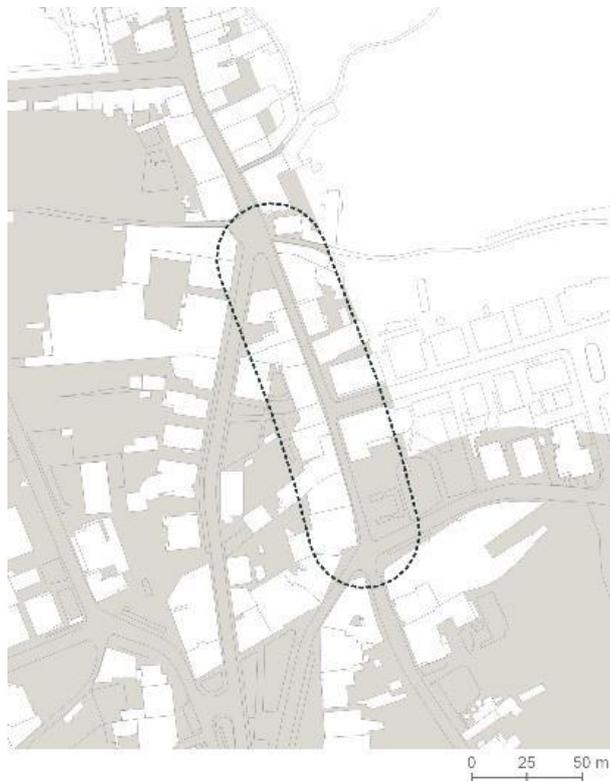


Figura 102. Localização da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra



A2 – Requalificação da Rua António Nobre

Caracterização

A Rua António Nobre, apesar de estar implantada em pleno centro da cidade da Lixa, apresenta um caráter mais residencial.

Com uma pendente relativamente acentuada, esta rua de dois sentidos com passeios em ambos os lados, é ladeada por habitações unifamiliares e terrenos vazios.

Contrariamente ao que acontece nas duas ruas referidas anteriormente, os edifícios não confrontam diretamente com a via pública, uma vez que os lotes são maiores, as habitações dispõem de um espaço exterior que permite um afastamento à rua.

Relativamente aos passeios, a largura dos mesmos varia ao longo da rua, sendo que apenas parte deles responde às exigências atuais, nomeadamente no que respeita à dimensão.

Problemas

É de salientar os diversos problemas patentes neste espaço a fim de os tentar ultrapassar, nomeadamente:

Os passeios subdimensionados;

Os pavimentos muito degradados e/ou a inexistência de pavimentos;

Inexistência de passadeiras;

Falta de mobiliário urbano, nomeadamente iluminação pública;

Estacionamento automóvel indevido;

Programa

Dadas as características e importância deste eixo, a solução projetual deverá incorporar alguns aspetos fundamentais, designadamente:

- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Reperfilamento da via;
- Substituição dos pavimentos degradados;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;

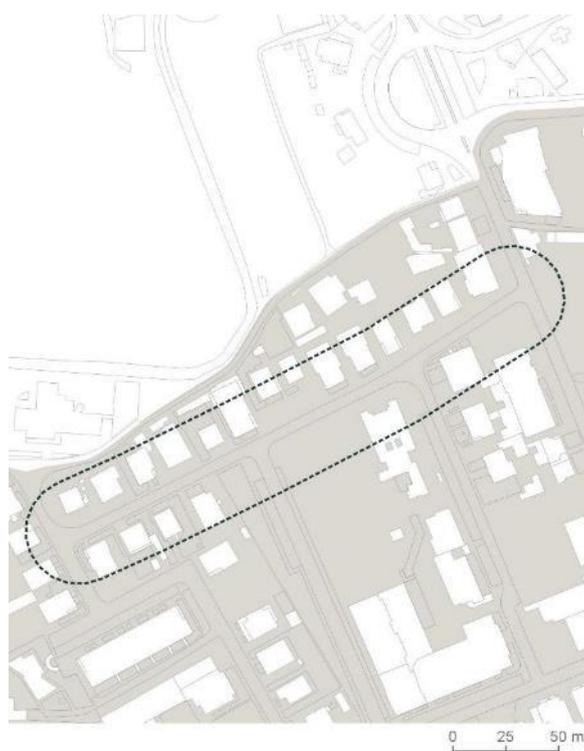


Figura 103. Localização da Rua António Nobre



A3 – Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha

Caracterização

A Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha, encontra-se implantada em pleno centro da cidade da Lixa, embora esteja inserida numa área de caráter residencial.

Transversal ao eixo estrutural da cidade (Rua Dr. Leonardo Coimbra), a Rua Dr. António Ferreira Gomes apresenta características semelhantes à Rua António Nobre, anteriormente apresentada.

Com uma pendente relativamente acentuada, esta rua de dois sentidos com passeios em ambos os lados, é ladeada por habitações unifamiliares e terrenos vazios.

Os edifícios implantados ao longo da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha não confrontam diretamente com a via pública, uma vez que as habitações dispõem de um espaço exterior que permite um afastamento à rua.

Relativamente aos passeios, a largura dos mesmos varia ao longo da rua, sendo que apenas parte deles responde às exigências atuais, nomeadamente no que respeita à dimensão, havendo alguns trechos da rua em que não existe passeio.

É importante salientar que já foram executadas obras de requalificação num troço da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha no âmbito da ORU da Cidade da Lixa aprovada em 2018.

Problemas

É de salientar os diversos problemas patentes neste espaço a fim de os tentar ultrapassar,



nomeadamente:

- Os passeios subdimensionados;
- Ausência parcial de passeios;
- Pavimentos muito degradados e/ou a inexistência de pavimentos;
- Inexistência de passadeiras;
- Falta de mobiliário urbano, nomeadamente iluminação pública;
- Estacionamento automóvel indevido;

Programa

Dadas as características e importância deste eixo, a solução projetual deverá incorporar alguns aspetos fundamentais, designadamente:

- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Reperfilamento da via;
- Substituição dos pavimentos degradados;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;

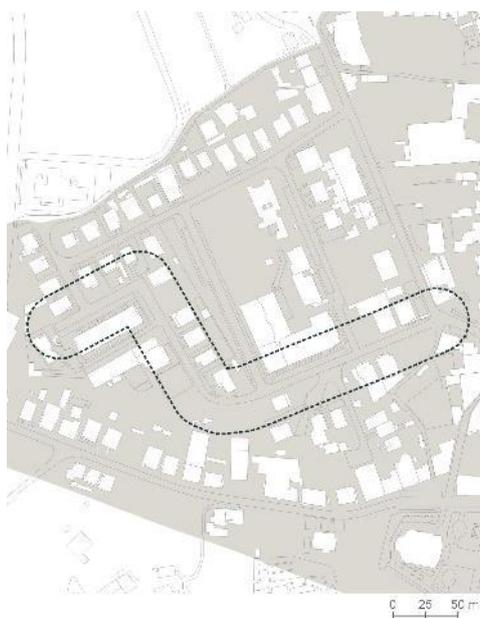


Figura 104. Localização da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha

A4 – Requalificação da Avenida da República

Avenida da República constitui-se como um dos eixos fundamentais da Lixa, configurando-se como uma das principais entradas no centro da Cidade.

Ao longo deste eixo é possível verificar uma ocupação linear e à margem da via pelo que a malha urbana é composta na sua generalidade por edifícios recentes unifamiliares de dois pisos com comércio no último piso, existindo já alguns blocos multifamiliares com cerca de seis pisos.

É também marcada pela presença equipamentos e serviços com principal interesse para a Cidade e que são responsáveis pela movimentação da Avenida, nomeadamente, o quartel dos Bombeiros Voluntários da Lixa, a sede do Agrupamento de Escolas Lixa e duas bombas de gasolina, entre outros.

Ao nível do espaço público, a circulação automóvel apresenta-se como o modo privilegiado



de mobilidade pelo que ao longo da sua extensão os passeios deveriam ter dimensões avantajadas para melhorar a qualidade da rede de circulação pedonal na cidade.

Salienta-se igualmente o facto de existirem infraestruturas pedonais obstruídas pelo comércio, estacionamento irregular, sinalização, etc., dificultando a sua utilização por parte dos peões.

Problemas

Face à análise urbana desta área reconheceram-se diversas problemáticas, nomeadamente:

- A ausência de passeios e/ou passeios subdimensionados.
- Passadeiras sem rebaixamentos ou com rebaixamentos mal construídos;
- Postes de iluminação pública, de sinalização de trânsito ou Informativa com localização inadequada, constituindo barreiras a um eventual percurso acessível.
- Degradação dos pavimentos;
- Estacionamento automóvel indevido;

Programa

Dadas as características e importância deste eixo, a solução projetual deverá incorporar alguns aspetos fundamentais, designadamente:

- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas. Ou como alternativa, a introdução do trajeto partilhado à cota zero.
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço

público enquanto espaço de estadia e lazer.



Figura 105. Localização da Avenida da República

A5 – Requalificação e harmonização da zona envolvente à escola, piscina e campo de treinos do FC Lixa

A Escola Básica Doutor Leonardo Coimbra (2.º e 3.º ciclo) e o edifício que alberga a Piscina Municipal da Lixa, localizam-se na Rua Dr. António Manuel Cerqueira Magro que se caracteriza por possuir uma frente marcada pela presença de habitação coletiva com comércio no primeiro piso.

A presença do espaço escolar acaba por induzir uma elevada concentração de veículos nesta área, principalmente em horas correspondentes aos horários de entrada e saída dos alunos, produzindo constrangimentos no tráfego viário e, conseqüentemente, na circulação pedonal.

Assim, com o intuito de aliviar esses constrangimentos na porta de entrada da escola, poder-se-ia criar uma zona, devidamente demarcada no pavimento, para que os encarregados de educação possam parar a viatura pelo tempo necessário para a tomada ou a largada dos



alunos, bem como a criação de uma zona específica para a paragem dos autocarros.

Seria também importante o estabelecimento de medidas de acalmia de tráfego como a implementação do limite da circulação automóvel aos 30km/h e a introdução do trajeto partilhado à cota zero.

Neste seguimento, propunha-se a alteração do estacionamento automóvel para as traseiras do edifício escolar que serviria não só os utentes da escola, como a Piscina Municipal e do Campo de Treinos. O acesso seria feito através da via que se localiza a sul da Piscina Municipal com o devido reperfilamento, colocação de iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável e adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade.

Desta maneira para além de se aliviar a circulação na Rua Dr. Rua Dr. António Manuel Cerqueira Magro criar-se-ia um espaço de coesão entre estes quatro pontos (Escola, Piscina Municipal, Campo de Futebol e Campo de Treinos do FC Lixa).

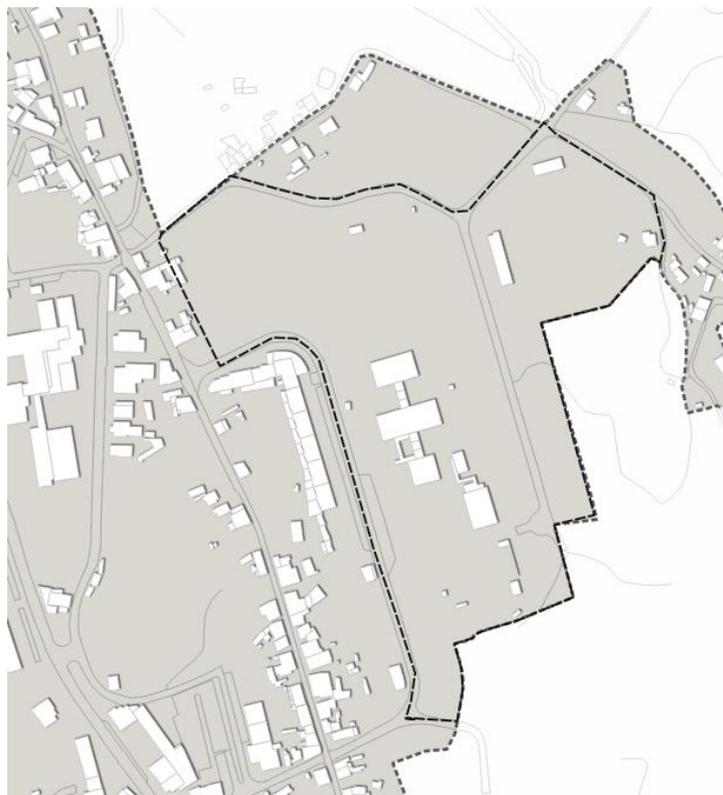


Figura 106. Localização

A6- Qualificação da zona envolvente à Igreja de Vila Cova da Lixa

Propõe-se através da qualificação da zona envolvente à Igreja de Vila Cova da Lixa a devolução desta área à fruição e vivência urbana.

Assim, seria importante a formalização do Largo da Igreja tendo em consideração a preexistência do Cruzeiro e do coreto, com vista à promoção da sua afirmação como espaço de encontro e lazer, mas também de acolhimento de atividades culturais, religiosas e recreativas.

Esta ação para além de reforçar a atratividade do espaço permitirá melhorar as condições de conforto e segurança e incentivar a deslocação pedonal na medida em que se pretende adequar os passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, bem como a

colocação de Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável.



Figura 107. Igreja Matriz de Vila Cova da Lixa e Cruzeiro



Figura 108. Localização

A7 – Ampliação da Ciclovía – Praça Dr. José Joaquim Coimbra

No seguimento das obras de requalificação da Praça Dr. José Joaquim Coimbra propostas na ORU da Cidade da Lixa aprovada em 2018, foi delimitado um troço de ciclovía, pelo que seria relevante a sua ampliação no decorrer da N101 até à Rua D. Pedro IV em direção ao Parque do Ladário, bem como no trajeto que vai desde a Rua Dr. Luís de Freitas em direção à Rua Dr. António Manuel Cerqueira Magro, com o intuito conectar o Parque da Feira e a zona da Escola Básica Dr. Leonardo Coimbra, ao centro da cidade da Lixa, dotando estes circuitos de um perfil de ciclovía que seja confortável e seguro para o ciclista e demais utilizadores do espaço público.

Deste modo, seria necessário elaborar o planeamento da rede de ciclovias de forma a organizar e interligar os troços existentes com as novas delimitações, tendo em conta regulação do estacionamento automóvel, a articulação dos transportes coletivos, a regulamentação das cargas e descargas e também a circulação rodoviária.

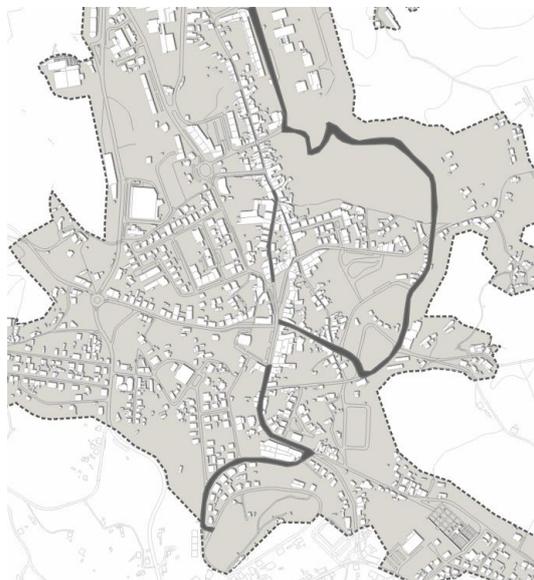


Figura 109. Possível localização da expansão da ciclovía

A8 – Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra

Caracterização

Rua Dr. Leonardo Coimbra constitui-se como um dos principais eixos da cidade da Lixa. Foi ao longo deste eixo que a cidade se desenvolveu, apresentando uma ocupação linear e à margem da via.

A malha urbana desta área da cidade corresponde é essencialmente composto por lotes



com habitações unifamiliares, apresentando um número de alojamentos coletivos pouco relevante. O edificado apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a sua degradação, provocados pela ausência de manutenção dos mesmos.

Ao nível do espaço público, a circulação automóvel apresenta-se como o modo privilegiado de mobilidade. A rua possui apenas um sentido, e ao longo de grande parte da sua extensão os passeios têm dimensões reduzidas e por vezes são inexistentes, reduzindo a qualidade da rede de circulação pedonal na cidade.

Salienta-se igualmente o facto de existirem infraestruturas pedonais obstruídas pelo comércio, estacionamento irregular, sinalização, etc., dificultando a sua utilização por parte dos peões.

É importante referir que já foram executadas obras de requalificação num troço da Rua Dr. Leonardo Coimbra no âmbito da ORU da Cidade da Lixa aprovada em 2018.

Problemas

Face à análise urbana desta área reconheceram-se diversas problemáticas, nomeadamente:

- A ausência de passeios e/ou passeios subdimensionados.
- Passadeiras sem rebaixamentos ou com rebaixamentos mal construídos;
- Postes de iluminação pública, de sinalização de trânsito ou Informativa com localização inadequada, constituindo barreiras a um eventual percurso acessível.
- Degradação dos pavimentos;
- Estacionamento automóvel indevido;

Programa

Dadas as características e importância deste eixo, a solução projetual deverá incorporar alguns aspetos fundamentais, designadamente:

- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas. Ou como alternativa, a introdução do trajeto partilhado à cota zero.
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer.

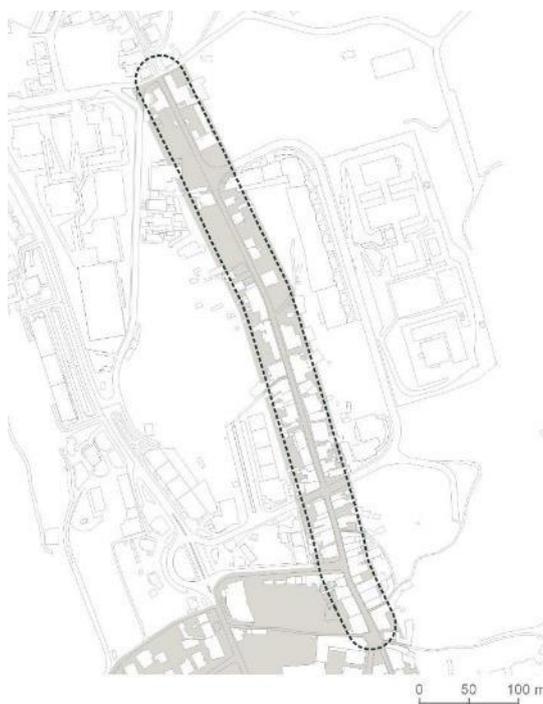


Figura 110. Localização da Rua Dr. Leonardo Coimbra

A9 – Criação de Parques Urbanos

A criação de dois parques urbanos na cidade da Lixa torna-se imprescindível na medida em que se pretende reforçar a integração paisagística e conectividade territorial, promover a mobilidade sustentável, valorizar os espaços urbanos numa lógica de multifuncionalidade, reforçando as relações de proximidade, bem como fortalecer componentes ecológicas e

ambientais, valorizando-se os elementos naturais e paisagísticos relevantes e promovendo-se simultaneamente atividades de lazer e desportivas na cidade.

- A área correspondente ao Parque de Balazar localiza-se a cerca de 750 metros do centro da cidade, que corresponde a cerca de 10 minutos percorridos a pé. Devido à sua localização, deverá também servir os alunos do 2.º e 3.º ciclo da Escola Básica da Lixa, sendo que nas suas imediações há também a Piscina Municipal da Lixa. Deste modo propõe-se demolir o muro e vedação da frente do parque com a escola para se criar um *continuum* verde entre os dois lugares que facilite acessibilidades e confira ao lugar uma maior coerência estética.

- A área do Parque do Ladário encontra-se inserida numa zona de perfil habitacional pelo que se prevê consiste na criação de um espaço de lazer acessível a toda a população, com valências destinadas às diferentes faixas etárias, como infraestruturas adequadas ao bem-estar dos utilizadores, espaços verdes, espelhos de água, parque de jogos, e ligação a percursos pedonais e ciclovias.

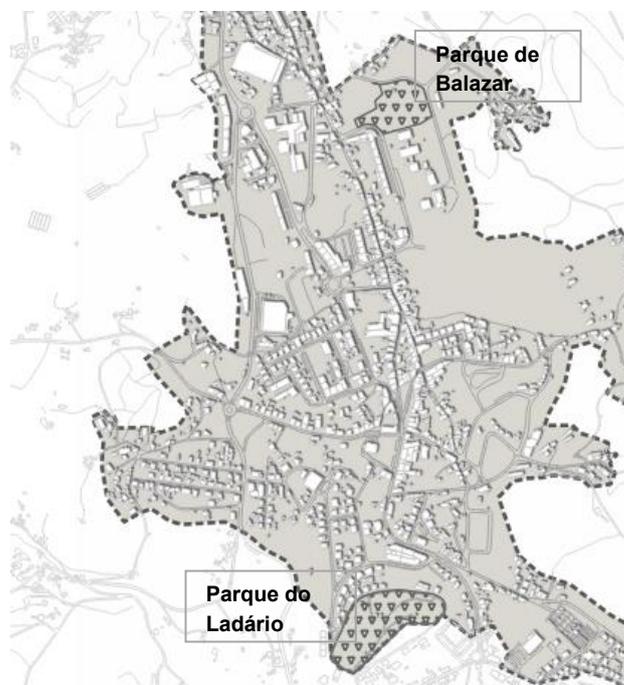


Figura 111. Localização dos Parques



Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras – Lixa

A política de reabilitação e requalificação da cidade da Lixa, pretende ainda estimular o uso dos modos alternativos de circulação, promovendo, em particular, a os modos suaves.

Neste sentido, pretende-se criar percursos cicláveis, a fim de melhorar a qualidade de vida urbana, assim como a redução de carbono e gases de efeitos de estufa.

Serão consideradas, complementarmente, ações ligadas à qualificação ambiental e paisagística, de modo a criar um ambiente amigável propício à utilização da bicicleta e à utilização pedonal, mitigando os problemas decorrentes do congestionamento de tráfego automóvel na cidade da Lixa.

Esta ação é de extrema importância, não só pela emergência de uma cultura de utilização da bicicleta na deslocação quotidiana no interior do centro urbano, como também para a promoção turística.

Considera-se determinante que a nível programático, a proposta de intervenção tenha em conta os seguintes objetivos:

- Melhoria das condições de circulação viária;
- Redução das emissões de CO₂;
- Estimular os modos suaves de circulação;
- Possibilitar a introdução da bicicleta com segurança de circulação
- Implementar interfaces de transporte entre a viatura própria, bicicleta e peão;
- Diminuir a pressão de tráfego automóvel na área urbana;
- Contribuir para coesão territorial através dos diferentes modos de transporte.



Animação Urbana

A reabilitação integrada, de parte do tecido arquitetónico do concelho de Felgueiras possibilita a construção e a recriação de uma cultura urbana assente no usufruto dos espaços públicos.

Para a ativação de novos hábitos que permitam esse novo usufruto do espaço urbano, o recurso a uma oferta cultural imbrincada no mesmo é um dos instrumentos mais valiosos e eficazes para reganhar e conferir um novo sentido a urbe reabilitada, oferecendo ao cidadão novas formas de interpretação do espaço que o envolve e sustenta o seu quotidiano.

A cultura permite uma mediação e um catalisador para o ressurgimento de espaços de socialização potenciadores da promoção e da sustentabilidade urbana.

A criação de um programa cultural ligado a um ré experienciar do espaço urbano e das suas dinâmicas assentará numa lógica descentralizadora que, tomando como ponto de partida os dois principais centros urbanos do concelho, a Cidade de Felgueiras e na Cidade da Lixa, se estenderá pelas vilas da Longra e de Barrosas.

Ao assumir-se como um percurso inverso, como um movimento de refluxo face ao centro se assim quisermos, a programação cultural transforma-se num mapa, num motor de busca que permite a descoberta de novas rotas as quais oferecem aos cidadãos do novas leituras do espaço que habitam pressupondo, portanto, uma nova consciencialização da integridade do concelho nos seus diversos núcleos populacionais, dos trajetos que o definem e dos serviços e equipamentos que o constituem.

Esta programação será constituída por eventos que abarcarão um vasto leque de artes, passando pelas Artes Performativas, pela Música, pelo Cinema, sem descorar a produção cultural própria do concelho. Aliás, o movimento cultural autóctone assente nas tradições e potenciador das raízes culturais locais é por definição o alicerce fundador do programa.



Na sua totalidade pretende-se com este programa proporcionar uma nova leitura do concelho promovendo as artes como fator de unidade e construção de pontes entre as diversas camadas da população, entre as diversas gerações por forma a criar rotas que abarquem todos os cidadãos.

Partindo da experiência da organização em ciclos promovida pela Casa das Artes de Felgueiras, esta programação será agrupada em Rotas. As Rotas, roubando o hábito já assimilado pela presença da Rota do românico, oferecem um percurso cultural que de uma forma lúdica lança um repto para que o público se desloque pelo concelho á descoberta das atividades que constituem o programa:

- **Rota do luar**-Esta rota será dedicada ao Cinema acontecerá em espaços públicos ao ar livre ou não, cuja vocação normal não é a de acolhimento de eventos sociais e culturais;
- **Rota das velas**- Esta rota pretende levar para a rua pequenos concertos acústicos ligados a tradição do fado ou da serenata, atividades que durante muito tempo foram ligadas ao arraial, forma ancestral de socialização;
- **Rota dos bordados**- Esta rota ligada ao ciclo territórios da Casa das Artes pretende agregar a produção cultural dos diversos movimentos associativos do concelho. Acontecimentos ligados na sua quase totalidade a diversas manifestações de identidade etnográfica e ao folclore;
- **Rota das estrelas**- Rota ligada a grandes acontecimentos agregadores que concentram nos polos urbanos manifestações artísticas de grande formato, as quais servem de potenciadores e divulgadores dos restantes eventos. (Mega concertos e Descalço);
- **Rota do ritmo**- Rota ligada aos jovens pretende sintetizar a produção musical espontânea de forte tradição no concelho conhecido como um alfobre de Bandas de

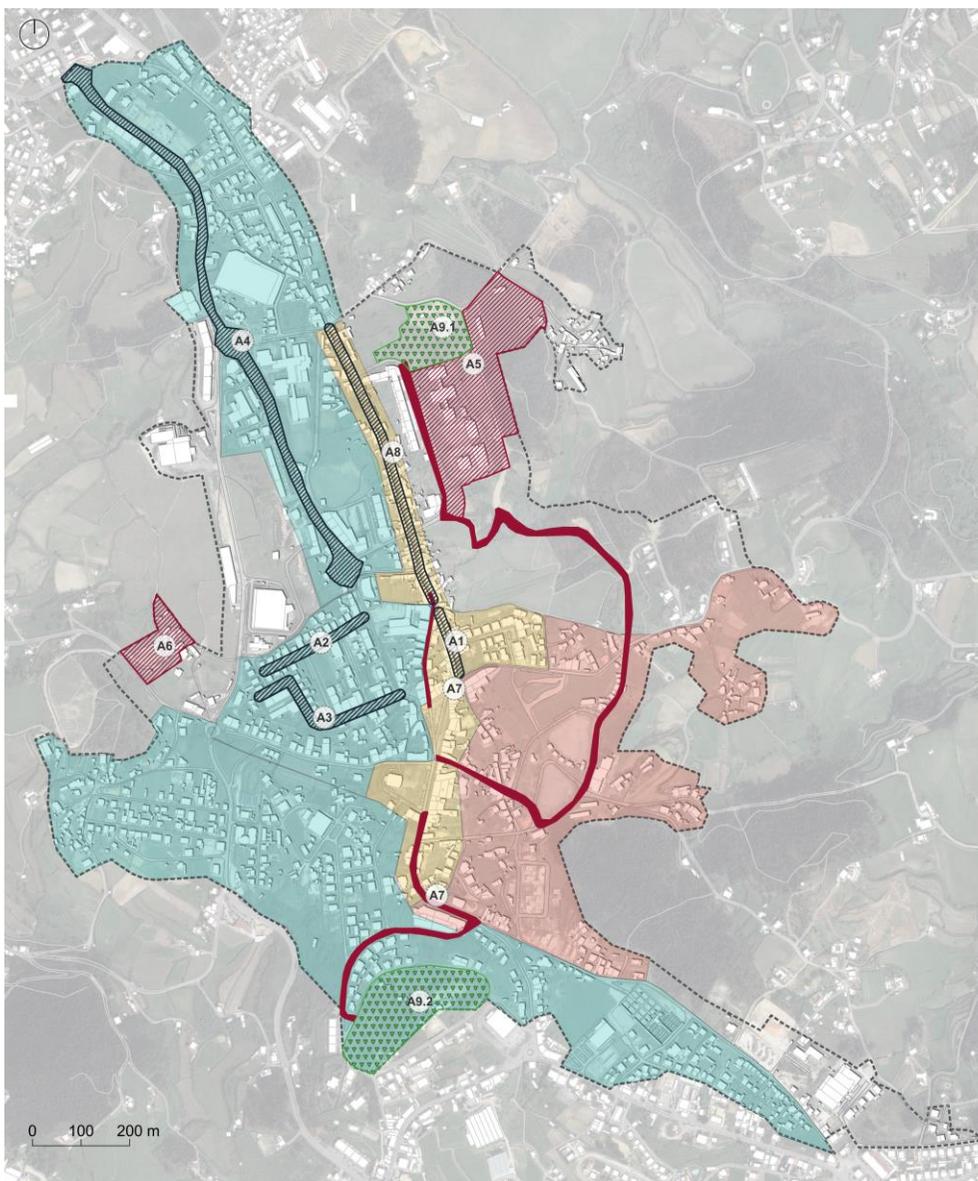


garagem.

Esta Programação é pensada para os meses de verão, os quais logisticamente proporcionam maior facilidade na sua efetivação e será apoiada por um forte esforço de divulgação seja nas plataformas digitais, seja através de meios físicos de promoção que permitam antecipar e facilitar o conhecimento do mesmo pelos cidadãos do concelho.

Salienta-se que a ACLEM - Arte, Cultura E Lazer Empresa Municipal, será o promotor da animação urbana, sem prejuízo da existência de outras entidades parceiras.

7.5 Planta Síntese



LEGENDA

- Limite da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa
- Espaço Público
- A1** Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra
- A2** Requalificação da Rua António Nobre
- A3** Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha
- A4** Requalificação da Avenida da República
- A7** **Ampliação da ciclovia**
- A8** Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra
- Espaço Público
- A9** Criação de Parques Urbanos
 - A9.1** Parque de Balazar
 - A9.2** Parque do Ladário
- Espaço Público
- A5** Requalificação e harmonização da zona envolvente às escolas, piscina e campo de treinos do FC Lixa
- A6** Qualificação da zona envolvente à Igreja de Vila Cova da Lixa

UNIDADES HOMOGÉNEAS

- Centro Histórico
- Área habitacional consolidada
- Área de expansão

08

**Proposta de Operacionalização da
Estratégia de Reabilitação Urbana**



8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação mais 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”.

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 Felgueiras, assume-se assim como entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana sistemática da Lixa. No entanto, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal



considerar pertinente, poderá delegar a qualidade de entidade gestora a uma empresa do setor empresarial local.

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 as 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.

Compete à organização dos Serviços Municipais colaborar com os particulares em ações de recuperação e reabilitação do património edificado privado. Neste sentido, 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 concretização das intervenções.

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 encontram-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 da Lixa acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

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.

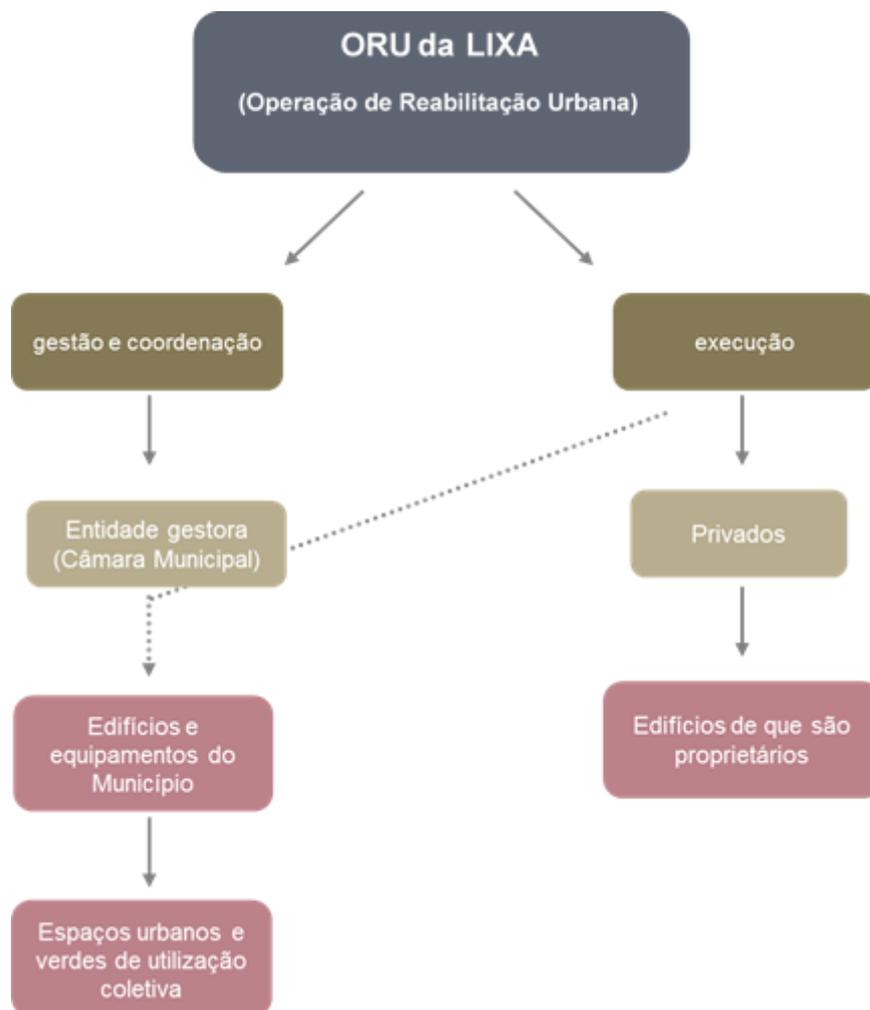


Figura 112. Esquema representativo da gestão da ORU

8.2 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.

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 9º do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10º 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 Felgueiras 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 expetante 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 deles 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.

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 da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.

Recomendações para uma Unidade de Missão para a Gestão da ORU

- I. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana/Gabinete de Gestão ou uma equipa de projeto constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
- II. Esta Unidade/Equipa deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
- III. Esta Unidade/Equipa deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo



de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.

IV. A missão desta Unidade/Equipa é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:

- Conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
- Exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
- Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
- Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.

V. 5. A Unidade/Equipa deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.

VI. A Unidade/Equipa deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais, dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;

VII. De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade/Equipa poderá evoluir na sua constituição e

8.3 Quadro de apoios e incentivos à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Lixa, a Câmara Municipal consiste no interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação do espaço público e coletivo ou enquanto proprietário de edifícios, ou atuar ao nível da 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.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual) 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 Felgueiras, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa.

Nesse sentido, e 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, isenções no IMI e IMT.

São elegíveis para os suprarreferidos benefícios os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:



- A) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;
- B) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual.

Assim, aos imóveis que preencham os requisitos apresentados nas alíneas A) e B) são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

Alínea a) do n.º 2 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, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

Alíneas b) e c) do n.º 2 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;

3. REDUÇÃO DAS TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Alíneas d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea B) da página 218.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o recibo de pagamentos das taxas legalmente devidas da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

Salienta-se que os benefícios referidos nos pontos 1 (IMI) e 2 (IMT) não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

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



Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana da Cidade 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. São esses incentivos, os seguintes:

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Alíneas a) do n.º 4 do artigo 71.º do EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

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

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação de edifícios e em empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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.



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 da Cidade da Lixa, 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.

Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal

O interessado instrui 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.

O processo será analisado, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, que se deverá, previamente, deslocar 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 de edifícios – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

8.3.1. Incentivos e benefícios municipais

Não obstante os incentivos a nível nacional, a atual Operação de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa mantém na totalidade 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, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental, que o Município definiu na operação de reabilitação urbana aprovada em 2018, apresentados de seguida.

PRÉMIOS DE REABILITAÇÃO URBANA

No sentido de valorizar a iniciativa privada, a Câmara Municipal de Felgueiras vai promover Prémios de Reabilitação Urbana, com o objetivo de distinguir e prestigiar boas práticas em ações de reabilitação de edifícios não públicos desenvolvidas na Área de Reabilitação Urbana da cidade da Lixa, na persecução de uma política municipal de promoção e estímulo da reabilitação urbana.

Esta iniciativa visa contribuir para a divulgação do conhecimento e experiências inovadoras, assim como para a preservação e revitalização do património construído,



numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para a cidade nas suas vertentes social, económica e cultural.

Os prémios atribuídos serão em valor pecuniário e/ou menções honrosas. Será desenvolvido um regulamento específico, com o objetivo de definir um conjunto de formalidades para a atribuição do Prémio Municipal de Reabilitação Urbana, e no qual constarão todas as informações sobre os prémios, composição do júri, procedimentos de inscrição e critérios de seleção das candidaturas.

PROJETO ACONCHEGO

Consiste na hospedagem de estudantes da Escola Superior de Tecnologia e Gestão— Politécnico do Porto (ESTG) em casa de seniores residentes na ARU da Cidade da Lixa. Este projeto será desenvolvido através de uma parceria entre a Câmara Municipal de Felgueiras e ESTG.

Visa promover o alojamento aos estudantes, durante o ano letivo, em domicílios de seniores, promovendo a troca de experiência entre gerações, disponibilidade de instalações para o estudante com redução das despesas de alojamento e companhia para o idoso.

O PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

O Programa de Apoio ao Arrendamento possibilita a atribuição de apoio financeiro para o arrendamento habitacional em mercado privado. O objetivo é fixar novos moradores, nomeadamente jovens, na Área de Reabilitação Urbana da Cidade da Lixa.

Os candidatos devem cumprir os requisitos constantes do regulamento específico, permitindo que os mesmos consigam suportar os custos dos atuais valores de renda praticados, como medida alternativa ao realojamento em habitação social. O subsídio possui um carácter transitório, sendo atribuído por períodos de 12 meses, eventualmente renováveis.

8.3.2. Programas do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidas intervenções particulares.

No portal de habitação, encontram-se disponíveis os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O IHRU, I. P., visa 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.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário.

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, 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 obedecem 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.

8.3.3. 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 excecional.

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.

8.3.4. IFRRU

No quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira eram 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, consistia 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 Felgueiras, o PO Norte 2020, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

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

O instrumento de financiamento aplicava-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. O apoio era dado 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, baseou-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretizando a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros eram 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, podia 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, consistiam preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar. Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes era inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

O IFRRU 2020 manteve-se aplicável até 31 de dezembro de 2023, contudo o Governo atribuiu “à atual estrutura de gestão do IFRRU 2020 o mandato para estudar e propor um modelo de funcionamento para o IFRRU 2030, que, após aprovado pelas tutelas, será então implementado”.

No atual quadro de funcionamento deste instrumento financeiro, de acordo com a resolução aprovada pelo Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro de 2023, o IFRRU 2030 vai estar mais focado na “promoção da oferta de habitação a custos acessíveis, a promoção da eficiência energética dos edifícios de habitação, com prioridade para o combate à pobreza energética das habitações, e à revitalização dos centros urbanos, tornando-os mais inclusivos, mais acessíveis, mais inteligentes e mais amigos do ambiente e mais resilientes às alterações climáticas”. Contudo, ainda não tem dotação definida e vai funcionar em complementaridade com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

8.4. 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 concretiza-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 Felgueiras 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.

	Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas
	Inspeções e vistorias
Controlo das operações urbanísticas	Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística
	Cobrança de taxas
	Receção das cedências ou compensações devidas
	Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas
	Empreitada única
	Demolição de edifícios
	Direito de preferência
	Arrendamento forçado
Instrumentos de execução de política urbanística	Servidões
	Expropriação
	Venda forçada
	Reestruturação da propriedade
	Determinação do nível de conservação
	Identificação de prédios ou frações devolutos
Outros instrumentos de política urbanística	Taxas municipais e compensações
	Fundo de compensação

Figura 113. Tabela dos instrumentos de política urbanística do RJRU

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.

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, ou seja, a área de reabilitação urbana da Lixa.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na ARU da Lixa, pode, a qualquer momento de vigência da respetiva operação de reabilitação urbana, ser alvo da aplicação dos mecanismos previstos no RJRU.

Assim, a Câmara Municipal de Felgueiras, 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:

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 reconduzam 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 Felgueiras, tais como:



Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas:

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, 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 e 108.º 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

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 prejudicado 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.



Arrendamento forçado:

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por uma prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

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 60.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.

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, possível em caso de venda de 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 sua 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 pode deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente 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 abrangem 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 caráter 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.

Identificação de prédios ou frações devolutas:

A Câmara Municipal de Felgueiras 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.

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.

8.5. Prazo Global e Cronograma de Execução do Programa

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto 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 dez anos, decorrendo entre 2025 e 2035.

Aos vários projetos apresentados no capítulo sete foi atribuída uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

Código	Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A1	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra											
A2	Espaço Público	Requalificação da Rua António Nobre											
A3	Espaço Público	Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha											
A4	Espaço Público	Requalificação da Avenida da República											
A5	Espaço Público	Requalificação e harmonização da zona envolvente às escolas, piscina e campo de treinos do FC Lixa											
A6	Espaço Público	Qualificação da zona envolvente à Igreja de Vila Cova da Lixa											
A7	Espaço Público	Ampliação da ciclovia											
A8	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra											
A19	Espaço Público	Criação de parques urbanos											
A9.1	Espaço Público	Parque Urbano da Lixa (Balazar)											
A9.2	Espaço Público	Parque do Ladário											

Figura 114. Cronograma temporal de execução do programa

8.6. Programa de Investimento e Financiamento da Operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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.

No sentido de sistematizar toda a informação relativa aos investimentos previstos, seguidamente apresenta-se uma tabela resumo, que integra todos os projetos prioritários e complementares.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Felgueiras em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano da cidade.

Pretende-se que ao aumentar a autoestima dos Felgueirenses, 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 de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir no centro da cidade da Lixa.

A estratégia de reabilitação urbana de Felgueiras assume diversas linhas de atuação, 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.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só.

Foi nesse sentido que o Município de Felgueiras 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.

Código	Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Fonte de Financiamento	Valor previsto
A1	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra	OM / NORTE2030	436 176,63 €
A2	Espaço Público	Requalificação da Rua António Nobre	OM / NORTE2030	100 000,00 €
A3	Espaço Público	Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha	OM / NORTE2030	100 000,00 €
A4	Espaço Público	Requalificação da Avenida da República	OM / NORTE2030 Aviso NORTE2030-2024-36	564 603 €
A5	Espaço Público	Requalificação e harmonização da zona envolvente às escolas, piscina e campo de treinos do FC Lixa	OM / NORTE2030	300 000 €
A6	Espaço Público	Qualificação da zona envolvente à Igreja de Vila Cova da Lixa	OM / NORTE2030	400 000 €
A7	Espaço Público	Ampliação da ciclovia	OM / NORTE2030	Em cálculo
A8	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra	OM / NORTE2030	400 000 €
A19	Espaço Público	Criação de parques urbanos		
A9.1	Espaço Público	Parque Urbano da Lixa (Balazar)	OM / NORTE2030	250 000 €
A9.2	Espaço Público	Parque do Ladário	OM / NORTE2030	350 000 €

Figura 115. Quadro de investimentos previstos para as operações públicas

09

Siglas e Glossário

SIGLAS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

BEI - Banco Europeu de Investimento

BGRI – Base Geográfica de Referência de Informação

CCDRN - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

DGT – Direção Geral do Território

ELH – Estratégia Local de Habitação

EN - Estrada nacional

ENAAC – Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

FEE - Fundo de Eficiência Energética

GEE – Gases Efeito de Estufa

IFFRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

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

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PERU- Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PNAC – Programa Nacional para as Alterações Climáticas

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional



POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

PRID – Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados

PROT Norte – Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

QEPC – Quadro Estratégico para a Política Climática

QREN - Quadro de Referência Estratégico Nacional

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RNBC – Roteiro Nacional de Baixo Carbono

SCE – Sistema de Certificação Energética

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

UNFCC – Convenção Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas

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)

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]

Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente



que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)

Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)

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]

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]

10

Bibliografia



IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)
Plano de ação para a Mobilidade Urbana Sustentável Comunidade
Intermunicipal do Tâmega e Sousa (PAMUS)
Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Cidade de Felgueiras e Lixa (PMUS)
Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM) – Relatório e Regulamento
Plano Nacional Energia E Clima 2021-2030 (PNEC 2030)

Legislação, na sua redação atual

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.º s 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à



54.^a alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Aprova o estatuto dos benefícios fiscais e altera os Códigos de IRS e de IRC.

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.



Publicações

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

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.

BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

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.

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

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

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.

ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1. Conceito de Reabilitação Urbana.....	9
Figura 2. Faseamento ARU-ORU.....	15
Figura 3. Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU e ORU de acordo com o RJRU.....	17
Figura 4. Cronograma temporal – ARU/ORU – CM de Felgueiras.....	18
Figura 5. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática.....	24
Figura 6. Diagrama do Processo de execução da ORU.....	25
Figura 7. Instrumentos de execução de política urbanística.....	27
Figura 8. Malha urbana da cidade da Lixa.....	31
Figura 9. Evolução dos limites das subsecções referentes à Área de Reabilitação Urbana da Lixa.....	32
Figura 10. Capela de Santo António, Largo de Santo António, Lixa.....	42
Figura 11. Vista geral da Lixa	43
Figura 12. Largo Dr. Eduardo Freitas no início do século XX.....	43
Figura 13. Entrada da Rua d’Alegria (caminho-de-ferro).....	44
Figura 14. Antiga Praça do Comércio, Lixa.....	44
Figura 15. Trecho do antigo Largo Dr. Eduardo Freitas.....	47
Figura 16. Trecho do antigo Largo Dr. Eduardo Freitas.....	47
Figura 17. Trecho da Rua da Victória, Lixa.....	48
Figura 18. Escola Adães Bermudes, Rua da Victória, Lixa.....	48
Figura 19. Princípios Territoriais, PNPOT, 2019.....	50
Figura 20. Orientações e Diretrizes de Coordenação e Integração, PROT- N, 2024.....	52
Figura 21. Plano de Pormenor das Portas da Cidade XXI (UOPG 25)	55
Figura 22. Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14)	56
Figura 23. Plano de pormenor do parque da Cidade/Gandra (UOPG 22)	57
Figura 24. Benefícios Fiscais da ARU.....	62
Figura 25. Sobreposição das delimitações da ARU da Lixa.....	64



Figura 26. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lixa.....	68
Figura 27. Vista aérea parcial da Lixa.....	69
Figura 28. Principais eixos de circulação.....	71
Figura 29. Planta do património inventariado no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana.....	82
Figura 30. Casa em pedra na Rua da Franqueira (1).....	83
Figura 31. Casa em pedra na Rua da Franqueira (2).....	84
Figura 32. Edifício na EN 101 (3).....	85
Figura 33. Casa Oitocentista no Largo de Stº António (4).....	86
Figura 34. Capela de Santo António (5).....	87
Figura 35. Edifício na envolvente do Largo Stº António e na Rua Dr. Leonardo Coimbra (6).....	88
Figura 36. Edifício da Rodoviária na Rua 25 de Abril (7).....	89
Figura 37. Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra (8).....	90
Figura 38. Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra (9).....	91
Figura 39. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (10).....	92
Figura 40. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (11).....	93
Figura 41. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (12).....	94
Figura 42. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (13).....	95
Figura 43. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (14).....	96
Figura 44. Edifício frente à Praça Dr. Eduardo Freitas na EN101 (15).....	97
Figura 45. Igreja Matriz da Lixa (16).....	98
Figura 46. Casa no cruzamento da Praça Dr. Eduardo Freitas e da Rua General Torres (17).....	99
Figura 47. Edifício na Praça Dr. Eduardo Freitas (18).....	100
Figura 48. Escola Primária de Adães Bermudes na EN101 (19).....	101
Figura 49. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (20).....	102
Figura 50. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (21).....	103
Figura 51. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (22).....	104
Figura 52. Igreja Paroquial de Borba de Godim (23).....	105
Figura 53. Planta do Número de Pisos.....	110



Figura 54. Planta do Tipo de Ocupação.....	112
Figura 55. Planta de Funções e Equipamentos da ARU da Lixa.....	114
Figura 56. Planta do Estado de Conservação.....	116
Figura 57. Exemplo de Edificado.....	118
Figura 58. Edificado com deformações na cobertura.....	119
Figura 59. Edificado com toldos de sombreamento.....	125
Figura 60. Metodologia de Brandão (2008).....	128
Figura 61. Praça Dr. Eduardo Freitas.....	128
Figura 62. Barreiras físicas à deslocação do pedonal.....	131
Figura 63. Passeios e Caminhos de peões.....	132
Figura 64. Acesso pedonal em áreas plantadas.....	133
Figura 65. Percursos Acessíveis.....	134
Figura 66. Situações onde ocorre ausência de passeio.....	135
Figura 67. Pavimento em bom estado de conservação.....	136
Figura 68. Pavimento em bom estado de conservação, Praça Dr. José Joaquim Coimbra.....	137
Figura 69. Passeio com largura adequada e em bom estado de conservação, Praça Dr. José Joaquim Coimbra.....	138
Figura 70. Bancos com costas na Praça Dr. Eduardo Freitas.....	139
Figura 71. Pilaretes na Rua Aníbal Ferreira Basto.....	140
Figura 72. Balões no Largo Santo António	140
Figura 73. Diferentes funções da Estrutura Verde.....	143
Figura 74. Jardim da Praça Dr. José Joaquim Coimbra.....	144
Figura 75. Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas.....	145
Figura 76. Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas.....	145
Figura 77. Planta de arborização e espaços verdes.....	148
Figura 78. Rua Nossa Senhora das Victórias.....	151
Figura 79. Edificado – Cidade da Lixa.....	154
Figura 80. Espaço Público – Cidade da Lixa.....	155
Figura 81. Edificado – Cidade da Lixa.....	155
Figura 82. Objetivos ao nível da reabilitação do parque edificado.....	159



Figura 83. Objetivos ao nível da requalificação do espaço público.....	160
Figura 84. Objetivos ao nível da mobilidade e acessibilidade.....	161
Figura 85. Objetivos ao nível das infraestruturas.....	162
Figura 86. Objetivos ao nível do património edificado.....	163
Figura 87. Objetivos ao nível das dinâmicas económicas, sociais e culturais.....	164
Figura 88. Acessibilidade e Mobilidade para Todos.....	171
Figura 89. Esquema de acessibilidade para todos.....	172
Figura 90. Espaços Verdes.....	173
Figura 91. Esquema - Espaços verdes.....	174
Figura 92. Mobiliário Urbano.....	175
Figura 93. Daciano da Costa - Estudos para a Linha Metropolis.....	176
Figura 94. Daciano da Costa - Mobiliário urbano (1995).....	177
Figura 95. Ciclo – Eficiência Energética.....	179
Figura 96. Modo de transporte mais eficiente para o menos.....	184
Figura 97. Síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência.....	184
Figura 98. Esquema representativo da Economia circular.....	186
Figura 99. A evolução demográfica e o problema da poluição.....	187
Figura 100. Circuito da Economia Circular.....	188
Figura 101. Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular.....	190
Figura 102. Localização da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra.....	195
Figura 103. Localização da Rua António Nobre.....	197
Figura 104. Localização da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha.....	200
Figura 105. Localização da Avenida da República.....	202
Figura 106. Localização	204
Figura 107. Igreja Matriz de Vila Cova da Lixa e Cruzeiro.....	205
Figura 108. Localização	205
Figura 109. Possível localização da expansão da ciclovia	206
Figura 110. Localização da Rua Dr. Leonardo Coimbra.....	208
Figura 111. Localização dos Parques.....	209



Figura 112. Esquema representativo da gestão da ORU.....	218
Figura 113. Tabela dos instrumentos de política urbanística do RJRU.....	240
Figura 114. Cronograma temporal de execução do programa	251
Figura 115. Quadro de investimentos previstos para as operações públicas.....	253



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índice de envelhecimento 2011 e 2021, ao nível nacional, do concelho de Felgueiras e na ARU da Cidade da Lixa.....	33
Gráfico 2. População residente por grupo etário no concelho de Felgueiras e na ARU da Cidade da Lixa em 2021.....	34