

# ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FELGUEIRAS

Câmara Municipal de Felgueiras  
fevereiro de 2025



# ARU ORU

## ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE FELGUEIRAS

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, p. 26)*

<b>01</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	06
<b>02</b>	<b>ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA</b> .....	21
<b>03</b>	<b>ENQUADRAMENTO</b>	
	3.1 Território Físico e Social .....	28
	3.2 Felgueiras na História .....	36
	3.3 Antecedentes e Instrumentos de Gestão Territorial e Urbana .....	40
<b>04</b>	<b>ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	
	4.1 Diagnóstico Sumário da ARU da Cidade de Felgueiras .....	50
	4.2 Critérios de Delimitação da ARU da Cidade de Felgueiras .....	58
	4.4 Morfologia Urbana .....	63
	4.5 Valor Patrimonial .....	65
<b>05</b>	<b>ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO</b>	
	5.1 Metodologia .....	109
	5.2 Edificado .....	112
	5.2.1 Número de Pisos .....	112
	5.2.2 Tipo de Ocupação .....	115
	5.2.3 Funções .....	117
	5.2.4 Estado de Conservação do Edificado .....	119
	5.3 Patologias das Construções .....	123
	5.3.1 Coberturas .....	123
	5.3.2 Fachadas .....	128
	5.3.3 Caixilharias .....	134
	5.4 Espaço Público .....	137
	5.4.1 Circulação Pedonal .....	142
	5.4.2 Mobiliário Urbano .....	151
	5.4.3 Iluminação .....	154
	5.4.4 Estrutura Verde .....	157



<b>06</b>	<b>VISÃO ESTRATÉGICA PARA A CIDADE DE FELGUEIRAS</b>	
	6.1 Enquadramento e Diagnóstico.....	167
	6.2 Estratégia e Objetivos.....	175
<b>07</b>	<b>PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS</b>	
	7.1 Referências de Estratégia Espacial.....	183
	7.2 Medidas Complementares Sustentáveis.....	195
	7.2.1 Eficiência Energética.....	195
	7.2.2 Mobilidade Suave.....	199
	7.2.3 Economia Circular.....	202
	7.3 Apresentação das Ações de Iniciativa Pública.....	213
	7.4 Planta Síntese.....	247
<b>08</b>	<b>PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	
	8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna.....	249
	8.2 Processo de gestão ativa da ORU.....	253
	8.3 Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.....	257
	8.3.1 Incentivos e Benefícios Municipais.....	262
	8.3.2 Programa do IHRU para a Reabilitação Urbana e Arrendamento.....	264
	8.3.3 Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).....	266
	8.3.4 Instrumento financeiro – IFRRU.....	270
	8.5 Instrumentos de execução.....	273
	8.6 Prazo global e cronograma de execução do programa.....	284
	8.7 Programa de investimento e financiamento da operação.....	272
<b>09</b>	<b>SIGLAS E GLOSSÁRIO</b>	
	Siglas.....	276
	Glossário.....	278
<b>10</b>	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>280</b>

# 01

**Introdução**



Atualmente, as matérias da reabilitação e regeneração urbanas 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 perdida, 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 qualificadas 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. No entanto é importante estabelecer a diferença entre os conceitos de reabilitação e regeneração, que foram evoluindo a par da história.

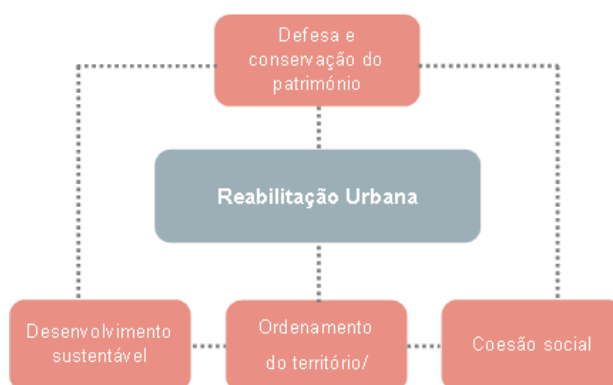


Figura 1. Reabilitação Urbana

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 Arquitetura 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 Arquitetura 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. (Fonte: CABRAL, Sofia, “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana”, Tese de Mestrado, Lisboa, 2013)

Atualmente vigora o 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, na sua redação atual) 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.

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 de Felgueiras, 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 Felgueiras 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 suprarreferido, figura 3.

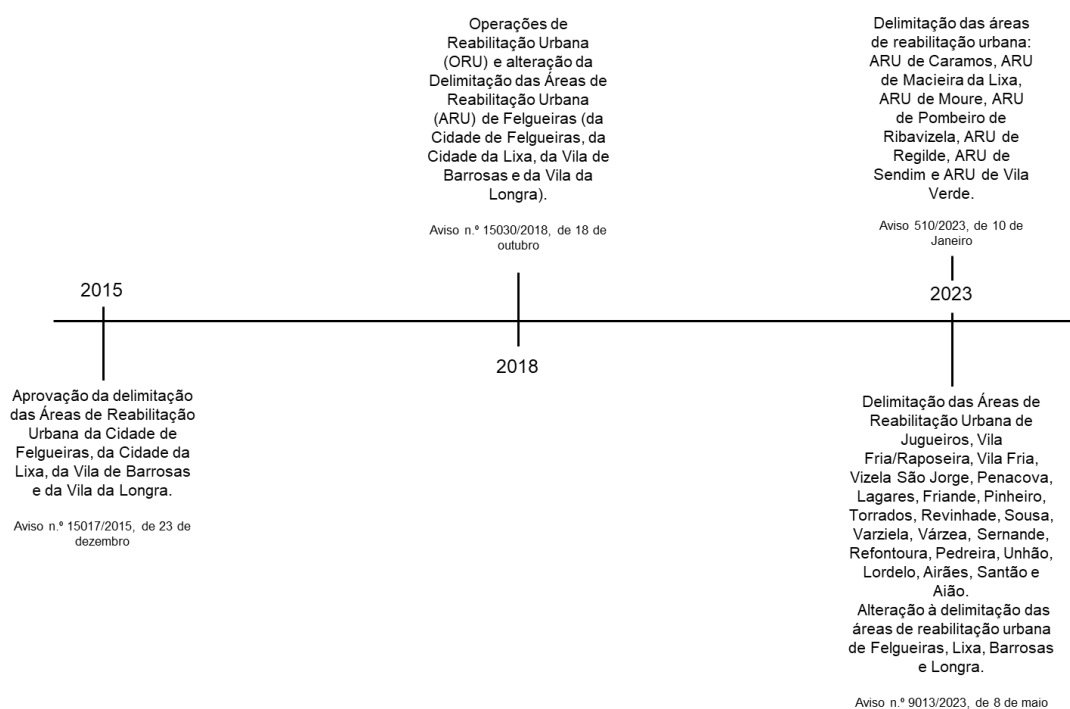


Figura 4. Cronograma temporal – ARU/ORU – CM de Felgueiras

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 de Felgueiras 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 Urbana (PERU)



que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana da Cidade de Felgueiras.

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, Felgueiras, 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 de Felgueiras uma nova centralidade, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população, visitantes e turistas, bem como alargamento dos limites com vista à integração de uma parte muito significativa do edificado privado da freguesia que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado como do espaço público e até das infraestruturas.

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 cidade de Felgueiras e assume a opção do Município de Felgueiras no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Felgueiras, 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 de Felgueiras, 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 de Felgueiras, 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 Operação e Reabilitação Urbana (ORU) correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

Segundo 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)

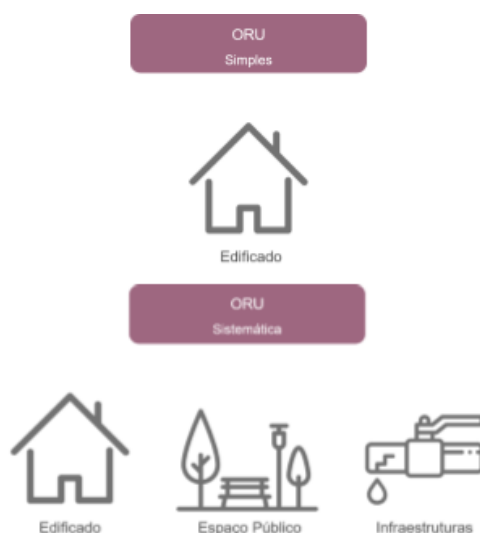


Figura 5. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

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.



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

A operação a desenvolver na cidade de Felgueiras 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.

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 de Felgueiras, 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 8 deste documento.

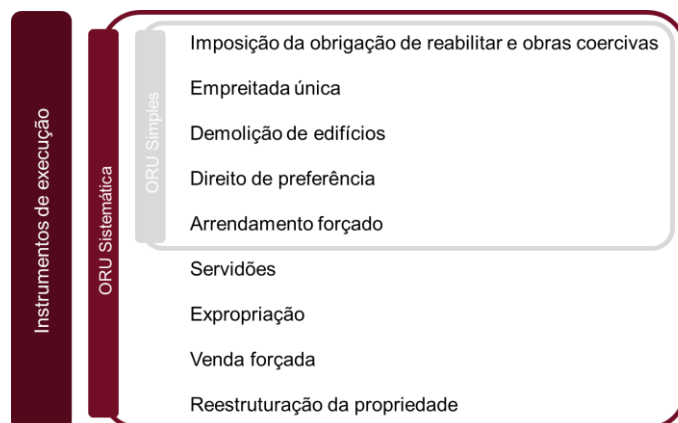


Figura 7. Instrumentos de execução de política urbanística

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática de cidade de Felgueiras vigorará pelo prazo estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2025 a 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 Território Físico e Social

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 km<sup>2</sup>.

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.

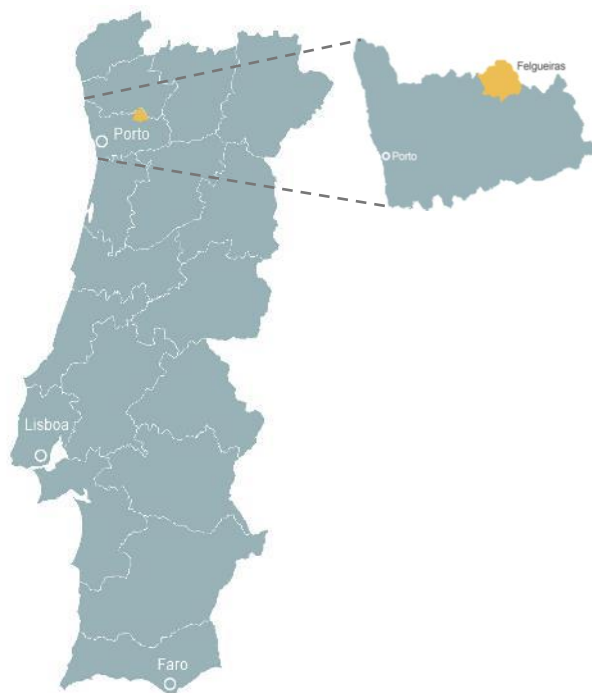


Figura 8. Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras

A grande proximidade à área do Grande Porto, cerca de 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<sup>a</sup> Quitéria, Sr. Dos Perdidos, Santa Marinha e Sr.<sup>a</sup> da Aparecida.

O concelho de Felgueiras é constituído por 20 freguesias: Aião, Airões, 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<sup>a</sup> 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.



Figura 9. A paisagem e malha urbana do concelho de Felgueiras

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/> acedido em janeiro de 2017

De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia foi elaborada uma análise comparativa entre o concelho e a ARU de Felgueiras, com base nos dados dos Censos de 2011 e 2021.

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

Em 2021, o concelho de Felgueiras tinha uma densidade populacional de 482 hab/km<sup>2</sup>, registando 55 883 residentes, apresentando, assim, uma diminuição de -3,76% em relação a 2011. No que se refere aos movimentos naturais, verifica-se que existe a tendência para a sobreposição taxa de mortalidade (7,8‰) face à da taxa de natalidade (6,8‰), refletindo-se numa taxa de crescimento natural negativa.

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.

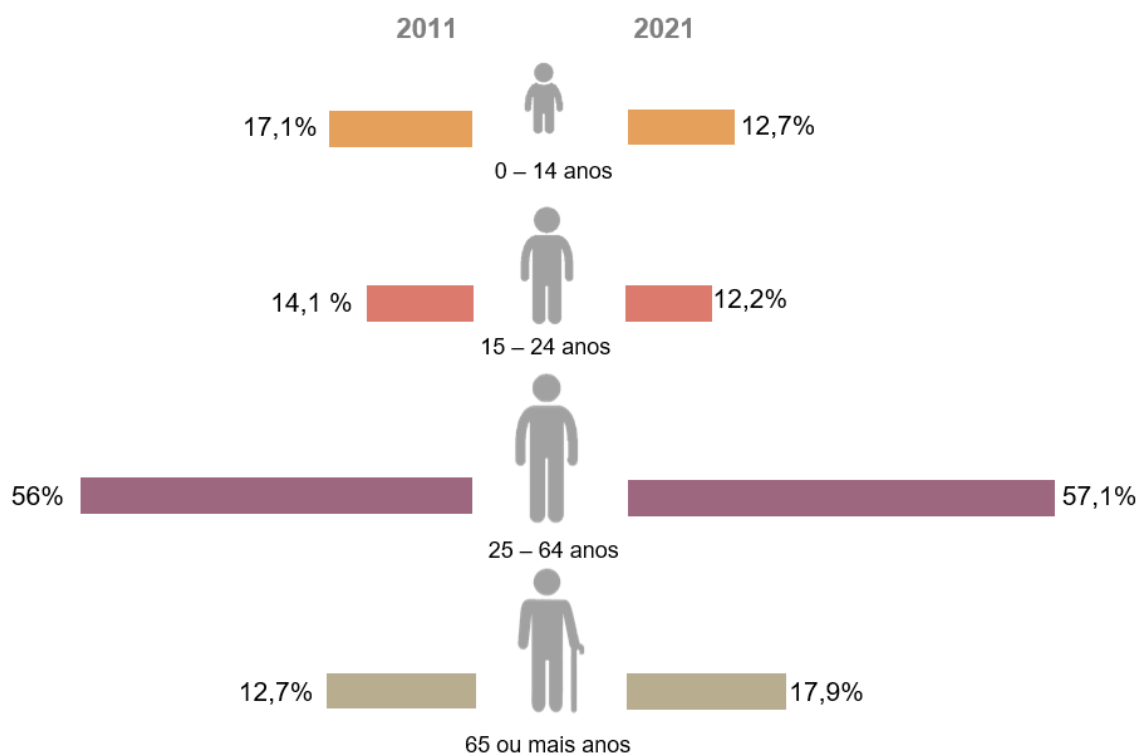


Gráfico 1. População residente segundo grupos etários e a sua evolução no concelho de Felgueiras

Fonte: INE, 2011- 2021

Em 2021, o índice de envelhecimento do concelho era de 142,02, apresentando um aumento face ao registado em 2011 de 73,76, apesar disso mantem-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 182,07 e 127,84 para o mesmo período.

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.

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 idosa.

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o Concelho tem revelado uma evolução positiva da qualificação, no ano de 2021, os dados apontam para uma



predominância do ensino básico, 57,9% da população, seguido pelo ensino secundário, 25,4% da população, e ensino superior, 14,1% da população.

O fenómeno do abandono escolar tem evoluído nos últimos anos de uma forma decrescente. Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que diminuiu de 5,05% em 2011 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 e a escolaridade obrigatória até ao 12º ano.

Relativamente aos setores de atividade no Concelho, em 2021, foi o setor secundário que teve maior presença integrando 60,5% da população empregada em grande parte graças à indústria do calçado que continua a empregar quase três quartos da população ativa.

Segue-se o setor terciário que em 2021 integrava cerca de 38,1% da população no Concelho e por fim, o setor primário com cerca de 1,4%.

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

No Concelho predominavam os alojamentos familiares tipo clássicos, e também, em número significativo os edifícios. Foram identificados 25 313 alojamentos familiares em 2021, um aumento de cerca de 4% em relação ao ano de 2011.

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.

Na área da saúde é diversificada a oferta de serviços, Felgueiras dispõe de um Hospital, duas corporações de Bombeiros e um Centro de Saúde com as suas extensões.



Para além destes serviços há ainda a referir a proliferação de Clínicas Privadas de várias especialidades, Centros Óticos, Clínicas de Medicina Dentária, entre outros.

Atualmente, o modelo económico de Felgueiras assenta essencialmente em atividades ligadas à indústria, ao comércio e a serviços.

Nas últimas décadas, a indústria do calçado e todo o cluster associado, representou um contributo importante no desenvolvimento do território e crescimento económico do município, sendo responsável por 50% da exportação municipal de calçado nacional. Por sua vez, a indústria da madeira, mobiliário e têxtil, representam também um grande impulso económico para Felgueiras.

Felgueiras tem vindo a apostar no turismo como forma de dinamizar o Concelho a nível social, cultural e económico, através do aproveitamento dos seus recursos endógenos, com o intuito de contribuir para o aumento do emprego e divulgação da cultura, gastronomia, património arquitetónico e paisagístico. Os bordados e o artesanato são uma das riquezas artesanais de Felgueiras.

Com o intuito de aumentar o interesse turístico, o município oferece três roteiros turísticos - Roteiro do Românico, Roteiro do Vinho Verde, Roteiro de Turismo Empresarial - dois dos quais integram parte de programas nacionais.

Estes roteiros encontram-se disponibilizados no site da Câmara Municipal de Felgueiras, e constituem um importante contributo para o desenvolvimento económico do município.

Relativamente à disponibilidade de empreendimentos turísticos em Felgueiras, segundo os dados disponíveis no Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, em 2024 registaram-se 11 na sua totalidade. Destes, dois correspondem a hotéis e os restantes casas de campo e apartamentos turísticos.

No que se refere ao número de dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, de



acordo com o INE, estas tem vindo gradualmente a aumentar de 4671 em 2015 para 11 184 em 2019 e para 32 987 em 2023.

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

O concelho de Felgueiras está bem servido a nível de acessibilidades, pelo que se encontra permeado por diversas estradas nacionais, como a EN 207, a EN 101 e a EN 15. É de salientar que tem ligação direta à autoestrada A 42 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.

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%).

A Operação de Reabilitação Urbana da Cidade de Felgueiras 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 Felgueiras na História

Felgueiras foi povoada desde tempos pré-históricos. Fez parte da via romana que ligava Braga a Mérida. No período germânico, a área que se estendia pelas faldas do Monte de Santa Quitéria serviu de campo de batalha, de aquartelamento e de treino bélico dos suevos. Muitos dos nomes das atuais freguesias e lugares do concelho remontam a este período.

O documento mais antigo que refere a terra de Felgueiras, o testamento da condessa galega Mumadona Dias, fundadora da cidade de Guimarães, data de 959: "*in felgaria rubeans villa de mauri*". Igualmente é citada no Inventário dos bens, igrejas e herdades do mosteiro de N.ª S.ª da Oliveira de Guimarães: "*Et in sause ad radice montis sancto felice de felgeiras rubeas villa*".

O nome Felgueiras deriva, por conseguinte, do termo *felgaria*, que significa terreno coberto de fetos que, quando secos, são avermelhados (*rubeans* ou *rubeas*). (Fonte: <http://www.cm-felgueiras.pt/pt/historia-do-concelho>)

Em 1385, depois da crise que antecedeu a sua subida ao trono, D. João I outorga ao concelho de Felgueiras e seus homens-bons todos os privilégios e agracia Gonçalo Pires Coelho como Senhorio da Terra, concedendo-lhe ainda a mercê de apresentar nela juizes e meirinhos.

O chamado foral novo, pois desconhece-se o paradeiro de um suposto foral velho atribuído pelo conde D. Henrique, foi concedido por D. Manuel I a 15 de outubro de 1514, tendo chegado até nós um exemplar existente no Arquivo Municipal. Passou então a ter Câmara, constituída por um Juiz Ordinário, três Vereadores e um Procurador.



Figura 10. Felgueira, S/A

Ao tempo das Inquirições de 1220 estavam englobadas na terra de Felgueiras 20 freguesias, para além dos mosteiros de Caramos e de Pombeiro e as igrejas de S. Tomé de Friande e de S. André de Airães. Em 1855 Felgueiras foi transformada em comarca e passou a abranger mais 12 freguesias em 1990 foi elevada à categoria de cidade.

Em termos de património edificado, Felgueiras é um extraordinário reduto da arte românica. Durante os séculos XI e XII, vários templos românicos foram erguidos um pouco por todo o concelho, de Airães a Pombeiro. (Fonte: <http://retratoserecantos.pt/concelho.php?id=276>)

Município rico no seu património etnográfico e folclórico, mantém tradições de sempre, como as feiras, festas e romarias, entre as quais se destacam a festa de Nossa Senhora das Vitórias, na cidade da Lixa, do Divino Espírito Santo, na vila de Barrosas, e do S. Pedro, na cidade de Felgueiras.

Uma das figuras mais ilustres da terra foi Leonardo Coimbra (1883-1936). Docente universitário, filósofo, tribuno, político e escritor, nasceu na freguesia de Borba de Godim e deixou uma obra de relevo no panorama cultural português.



Figura 11. Leonardo Coimbra  
(1883-1936)

Destaca-se o Mosteiro de Santa Maria de Pombeiro, classificado como Monumento Nacional, que embora não esteja inserido na ARU, constitui-se como um edifício âncora no sentido de ser um ponto turístico de interesse, podendo assim considerar-se uma mais-valia também para o centro da cidade.

É ainda extremamente relevante salientar a importância de Felgueiras na economia nacional, bem expressa pelo facto de exportar 50% do calçado português para o estrangeiro.



Figura 12. Mosteiro de Santa Maria de Pombeiro



### 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 de Felgueiras 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 13. 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 14. 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 15. 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, nº 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.

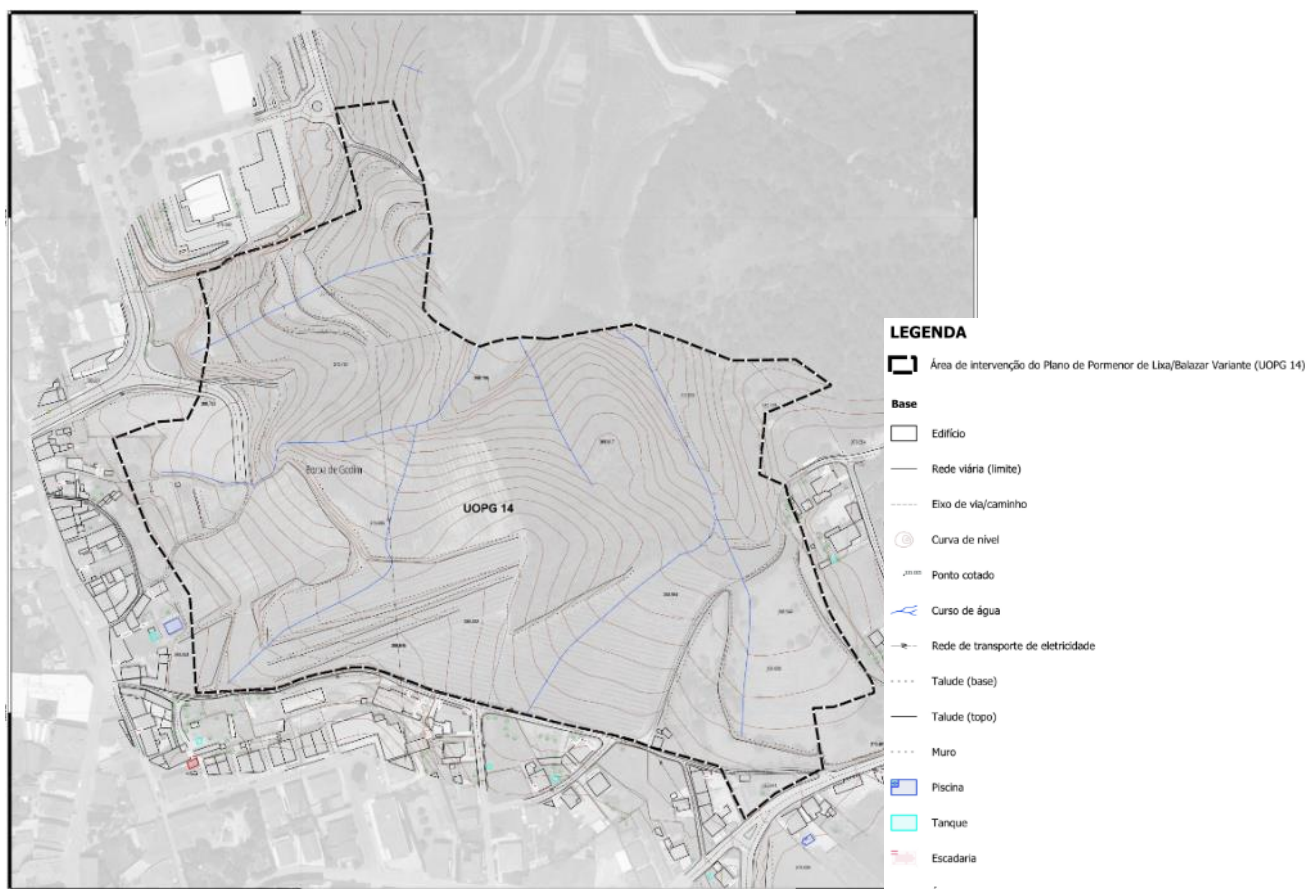


Figura 16. Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14)

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

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

- Valorização do centro cívico da cidade de Felgueiras, com a criação de um Parque Urbano de escala supramunicipal;
- Criação de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura ecológica urbana;
- 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 17. Plano de pormenor do parque da Cidade/Gandra (UOPG 22)

04

**Área de Reabilitação Urbana**



#### 4.1 Diagnóstico Sumário da ARU da Cidade de Felgueiras

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais 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...". De acordo com a legislação em vigor foi desenvolvida a ARU de Felgueiras, aprovada em Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015.

A delimitação da ARU de Felgueiras 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 a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da cidade de Felgueiras e do território concelhio.

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

- Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Potenciar o desenvolvimento e as qualidades urbanas;
- Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Dinamização e articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

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





Somam-se a estas necessidades de reabilitação, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares. 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 constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Felgueiras.

É importante salientar que, inicialmente, a delimitação da ARU de Felgueiras foi fundamental para a candidatura do Município ao Portugal 2020, nomeadamente no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5 (Planos de Ação de Regeneração Urbana-PARU), já que se constituía como obrigatória para o apoio financeiro dos fundos comunitários europeus.

Para além disso, a elaboração da área de reabilitação urbana da cidade de Felgueiras 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.

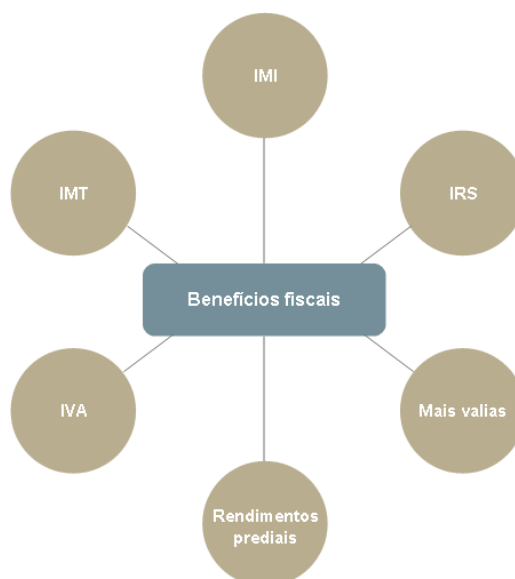


Figura 18. Benefícios Fiscais da ARU

A matéria dos benefícios fiscais encontra-se mais detalhada no capítulo oito do presente documento. No que concerne aos benefícios e incentivos fiscais, para além dos que decorrem da lei, o Município de Felgueiras propõe outros, por iniciativa própria, no sentido de apoiar e estimular a reabilitação urbana e 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 19.

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.

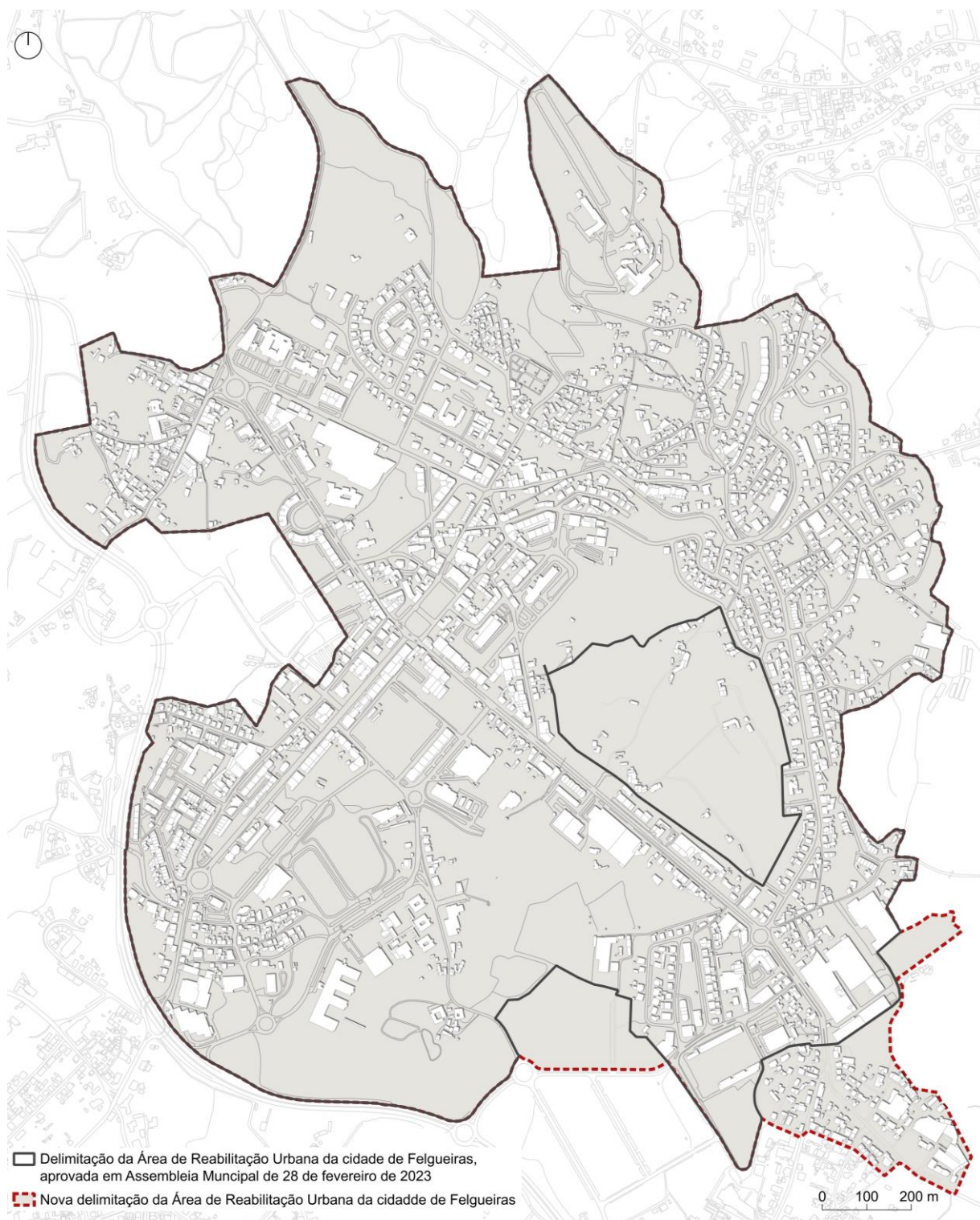


Figura 19. Sobreposição da evolução da delimitação da ARU de Felgueiras

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 em relação à Capital da Região;
- Escola Profissional de Felgueiras;
- Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (ESGTF);
- Instituto Superior de Ciências Educativas (ISCE);
- Centro de Formação Profissional da Indústria do Calçado – Pólo de Felgueiras;
- Boa cobertura de equipamentos;
- Edifícios com valor patrimonial;
- População jovem e em crescimento;
- Boas acessibilidades viárias;
- Zona comercial ativa e dinâmica;
- Envolvente industrial dinâmica;
- Proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP).

## FRAQUEZAS

- Degradação de alguns imóveis habitacionais;
- Edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação;
- Espaços públicos a necessitar de qualificação;
- Hierarquia urbana viária a carecer de definição;
- Mau estado de algumas infraestruturas;
- Percursos pedonais insuficientes;
- Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer;
- Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais;
- Barreiras arquitetónicas no espaço público;



## OPORTUNIDADES

- Aposta na requalificação urbana;
- Imagem de marca diferenciada no território concelhio, regional e nacional;
- Vontade política, por parte da autarquia, em dinamizar a atividade turística e cultural do núcleo antigo;
- Dinamização do comércio tradicional através de campanhas promocionais e animação nos espaços públicos;
- Promoção no turismo integrado, com o reforço da atração turística cultural;
- Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada;
- Existência de diversas áreas que poderão potenciar espaços de passeio e recreio;
- Produtos de qualidade, nomeadamente no que refere à indústria de calçado;
- Modernização, atratividade e diversificação do comércio tradicional.

## AMEAÇAS

- Período de crise económica mundial, que poderá ter influência na economia principalmente nas exportações.
- Dificuldade em reter a população jovem residente;
- Concorrência comercial das grandes superfícies;
- Competição territorial à escala regional;
- Diminuição de receitas do IMI.



## 4.2 Critérios de Delimitação da ARU da Cidade de Felgueiras

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, o desenho da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Felgueiras 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 Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se propôs apresenta uma área aproximada de 323 ha. A delimitação engloba o núcleo urbano mais antigo da cidade de Felgueiras e algumas franjas mais recentes a Oeste e Norte, assim como o bairro social João Paulo II e o eixo e frente urbana, que ligam o centro histórico com a antiga fábrica da Belcor e onde está a ser construído o Retail Park, desenvolvendo-se basicamente em torno da Praça da República, junto da Câmara Municipal.





Figura 20. Bairro Social João Paulo II





Figura 21. Alinhamento da Praça da República com a Av. Dr. Leonardo Coimbra

A ARU é atravessada longitudinal pela estrada nacional 207, que liga Felgueiras com Fafe, a Nordeste e Lousada, a Sudoeste e transversalmente por duas vias estruturantes da circulação viária urbana e circulação viária com os concelhos limítrofes.

A antiga EN 207 é agora a Av. Dr. Leonardo Coimbra na parte sul (a sul da Praça da República), sendo que antigamente o eixo passava pela rua paralela Rebelo de Carvalho. A norte da Praça da República a antiga 207 serpenteia pela malha urbana e inflete a nordeste na direção de Fafe.

Transversalmente a antiga EN 101, que liga Felgueiras com Braga e Guimarães, a norte e Lixa e Amarante a sul, cruza a ARU, bordejando pelo sul a Praça da República através das avenidas Agostinho Ribeiro e Dr. Ribeiro de Magalhães.

A ARU incorpora duas áreas bem diferenciadas. A Norte do eixo demarcado pela antiga EN 101 apresenta-se uma malha urbana mais antiga, a Sul do eixo referido uma área mais recente.

É ainda de salientar que na sua área, para além dos eixos viário de elevada importância, foram abrangidas áreas residências, nomeadamente de carácter social, uma zona de carácter mais industrial, assim como vários equipamentos públicos.

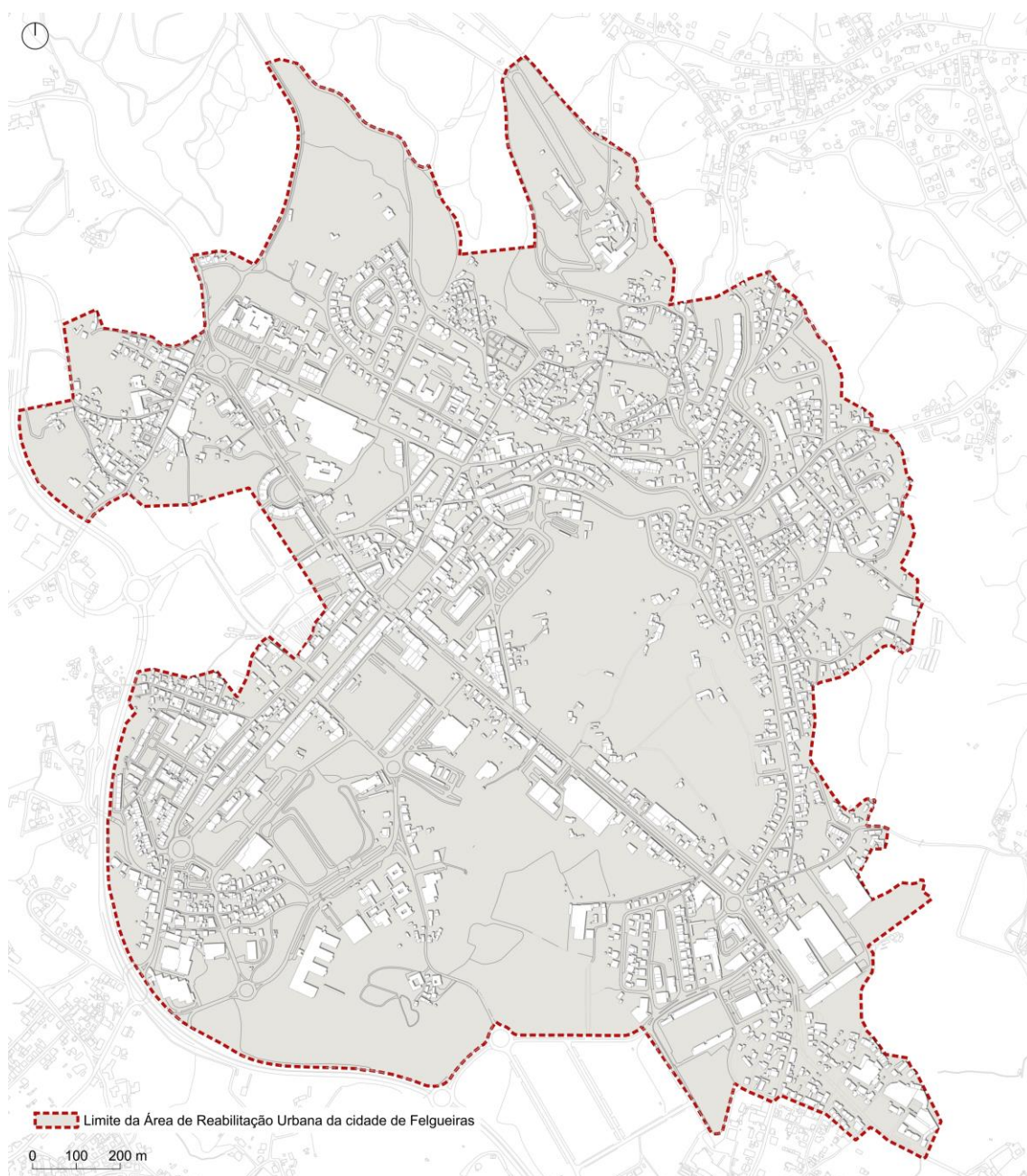


Figura 22. Delimitação da área de reabilitação urbana da Cidade de Felgueiras



### 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

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 de Felgueiras, 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 área de reabilitação urbana, a mesma encontra-se marcadamente dividida por dois grandes eixos viários consolidados.

Os referidos eixos são formados pelas estradas nacionais, a antiga N 101, que liga Felgueiras a Braga e Guimarães a Norte e a Lixa e Amarante a Sul, e a N 207, que liga Felgueiras a Fafe a Nordeste e Lousada, a Sudoeste, como se pode ver na imagem 29.

É possível observar uma elevada densidade construtiva com um desenvolvimento linear ao longo destes dois eixos, que se vai tornando mais dispersa à medida que há um maior afastamento dos mesmos.

À semelhança do que acontece em muitos outros aglomerados, pode-se observar na morfologia urbana de Felgueiras um conjunto de estruturas urbanas diferenciadas - orgânicas, lineares e planeadas - que resultam da evolução da cidade e se traduzem na





atual malha urbana.

A área de reabilitação urbana caracteriza-se pelo desenvolvimento do seu núcleo mais antigo, localizado a Norte da N101, a estrutura deste núcleo teve um crescimento adaptado à morfologia, apresentando um desenho orgânico, com arruamentos de desenvolvimento sinuoso e de elevadas pendentes, particularmente na zona mais alta, junto ao cemitério.

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 são na esmagadora maioria de dois pisos.

A ARU possui funções de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos, existem ainda alguns espaços expectantes, resultado do crescimento da estrutura urbana entre o restante edificado.

A Sul da N101, a estrutura urbana tem um desenho mais planeado e linear, integrando vias de maior dimensão e com edificado de construção mais recente (anos 70/80/90).

Na restante área dominam os edifícios com pelo menos quatro pisos, em tipologia de habitação plurifamiliar, com serviços e comércio no rés-do-chão. Sendo ainda uma área por consolidar existem alguns espaços expectantes entre o edificado.

Relativamente à extensão para Este, na direção da Lixa, e ao longo da EN 101, o território apresenta uma ocupação dispersa de função marcadamente fabril, representativa da forte dinâmica industrial local, embora algumas dessas unidades se encontrem atualmente devolutas. A antiga fábrica Belcor, infraestrutura industrial de grandes dimensões atualmente abandonada, remata o eixo urbano.

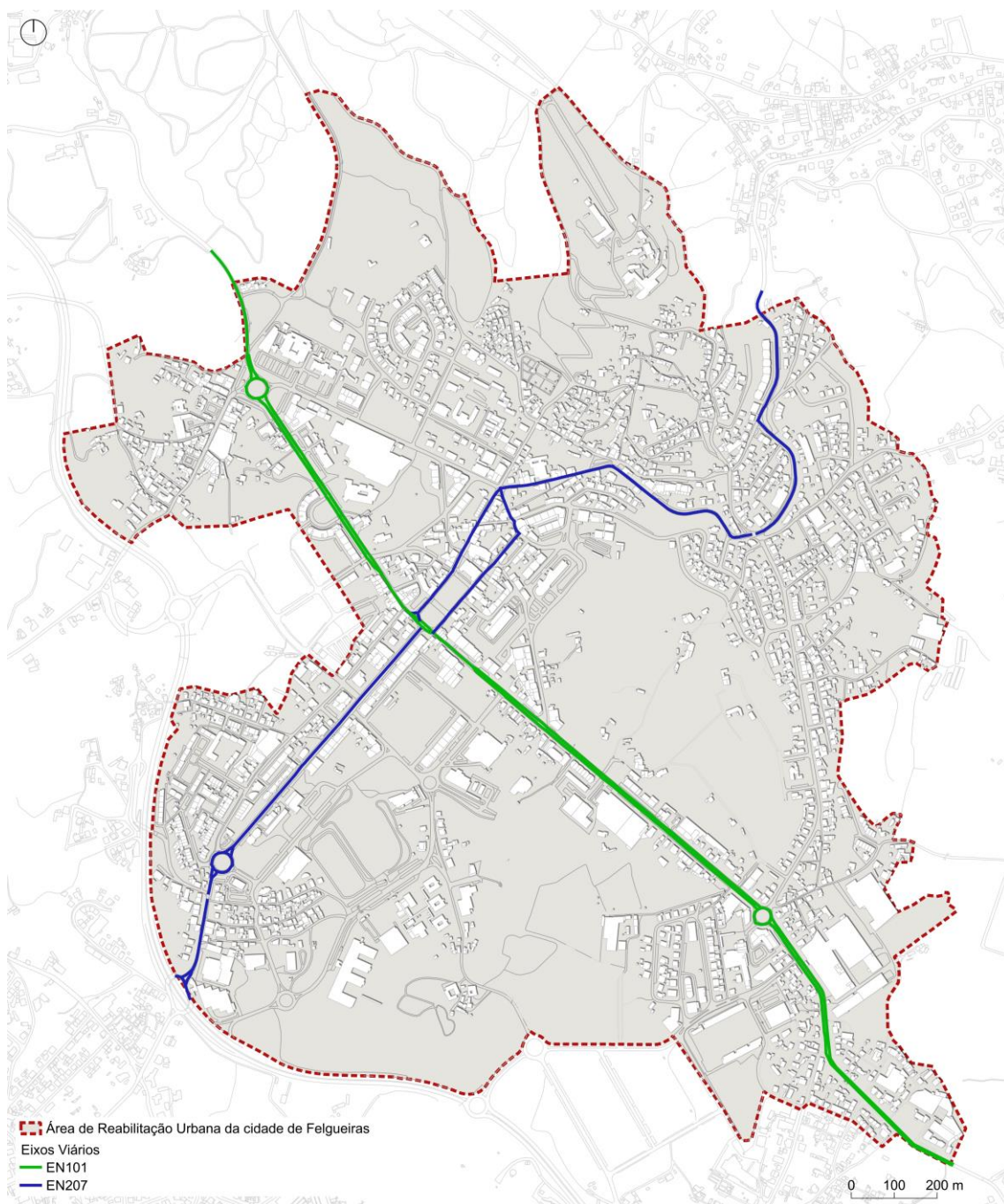


Figura 23. Principais eixos de desenvolvimento e expansão da cidade



#### 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 nos orgulhamos 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.

Estas preocupações encontram-se refletidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte – PROT-N, o qual estabelece, para esta região onde Felgueiras se insere, um conjunto de diretrizes no sentido de salvaguardar e valorizar o património cultural.

A sua proteção encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei.

Em adição à responsabilidade estatal, têm também as autarquias locais deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção.





Constituindo o património no Concelho um potencial fator de desenvolvimento deste território são estabelecidos, a nível do planeamento do território, instrumentos e ações, a escalas apropriadas, ações de valorização e salvaguarda adequadas aos fins e usos dos bens patrimoniais, capazes de proteger, acautelando o abandono dos mesmos, promovendo, assim, a sua fruição ativa.

O Município de Felgueiras tem vindo a trabalhar na questão de salvaguarda e valorização do seu património, testemunhos 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 população da cidade.

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 1:10000, bem como indicadas na planta de ordenamento.

De acordo com o estabelecido no PDM, integram as áreas afetadas 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. Na planta de ordenamento estão demarcados os perímetros envolventes de determinados imóveis e sítios.



Em todos os imóveis 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 sitas 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.



Salienta-se que os bens arqueológicos conhecidos no concelho de Felgueiras compreendem castros, necrópoles, mamoadas, vias romanas, calçadas medievais, vilas romanas, castelos roqueiros, atalaias, povoados, capelas, igrejas medievais e pontes.

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 zona condicionadas, onde é muito grande a probabilidade de ocorrência de testemunhos arqueológicos, estabelecidas com caráter preventivo e temporário, onde qualquer movimento de terras ou abertura de valas, quer com fins agrícolas, quer para implantação de alicerces, estarão dependentes de autorização e estudo prévios.

Estes estudos 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.

Em complemento às políticas municipais sobre esta matéria, e em conformidade com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, foram delimitadas quatro Áreas de Reabilitação Urbana em Felgueiras, nomeadamente, Felgueiras, Lixa, Longra e Barrosas. Estas procuram dotar este território de novas dinâmicas de recuperação do património cultural e arquitetónico.

Existe em Felgueiras áreas afetas ao património cultural, estes locais inserem imóveis e sítios classificados ou em vias de classificação, e aqueles com características que se afiguram merecedores de proteção especial.

Assim, os locais de implantação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como, os respetivos perímetros envolventes e de proteção fazem parte integrante das áreas respetivas ao património cultural de Felgueiras, aplicando-se nestas áreas a legislação em vigor.

O Mosteiro de Pombeiro, também designado como Mosteiro de Santa Maria do Pombeiro, a aproximadamente 5 km do centro de Felgueiras, está classificado como Monumento Nacional, assim como a Igreja de Santa Maria de Airães, a aproximadamente 10 km, e a Igreja de São Vicente de Sousa, a uma distância de sensivelmente 7 km.



Figura 24. Mosteiro de Santa Maria do Pombeiro

Fonte: <http://www.rotadoromanico.com>

A Igreja de São Mamede de Vila Verde, encontra-se classificada como Monumento de Interesse Público e dista cerca de 12 km de Felgueiras.

É ainda de referir 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 a aproximadamente 5 km de Felgueiras.



Figura 25. Paço de Pombeiro de Riba Vizela

Fonte: <http://www.aldeiasportugal.pt/>

Classificados como Imóveis de Interesse Público estão 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 via automóvel.



Figura 26. Villa Romana de Sendim

Fonte: <http://www.aldeiasportugal.pt/>

Para além do património classificado e em vias de classificação foi identificado o património considerado notável pelas características que apresenta dentro do contexto urbano da área de reabilitação de Felgueiras.

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 e no PDM.

Os edifícios evidenciados como notáveis na área de reabilitação urbana de Felgueiras foram distinguidos e assinalados por diversos aspetos, nomeadamente devido a elementos arquitetónicos, valor histórico, assim como pela dimensão sociocultural e pelo valor identitário que possuem.

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





registra, assim, a identidade local, de modo a perpetuar a memória e a história passada de Felgueiras.

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

Seguidamente, apresenta-se a lista do património constituído por edifícios notáveis, no âmbito da presente operação de reabilitação urbana:

- Edifício na Rua Rebelo de Carvalho, Felgueiras
- Edifício no cruzamento da Rua Rebelo de Carvalho com a antiga EN101, Felgueiras
- Casa da Justiça Brasonada, Felgueiras
- Edifício notável no cruzamento da Rua Rebelo de Carvalho com a antiga EN101, Felgueiras
- Edifício na Praça da República, Felgueiras
- Edifício na Praça da República, (pão de ló Margaride) Felgueiras
- Capela da Ressurreição, Felgueiras
- Edifício na Rua Costa Guimarães, Felgueiras
- Edifício do antigo Grémio da Lavoura, Felgueiras
- Edifício do Teatro Fonseca Moreira, Felgueiras
- Casa das Torres, Felgueiras
- Edifício no gaveto entre as ruas Costa Guimarães e Dr. Oliveira da Fonseca, Felgueiras
- Câmara Municipal de Felgueiras
- Edifício junto da praça da república, (ruína) Felgueiras
- Edifício na Rua Costa Guimarães, (devoluto) Felgueiras
- Edifício na Rua Francisco Sarmiento Pimentel, Felgueiras
- Edifício na Rua Dr. Oliveira da Fonseca, Felgueiras
- Edifício na Rua Rebelo de Carvalho, Felgueiras
- Edifício na Rua Joaquim Luís, Felgueiras



- Edifício na Rua Dr. Oliveira da Fonseca, Felgueiras
- Edifício na Praça da República, Felgueiras
- Edifício na Praça da República, Felgueiras
- Edifício na praça da República, (crédito agrícola), Felgueiras
- Edifício Caixa Geral de Depósitos na Praça da República, Felgueiras
- Edifício na Praceta do Foral, Felgueiras
- Escola Primária a Adões Bermudes, Felgueiras
- Edifício na Avenida Agostinho Ribeiro, Felgueiras
- Edifício na Rua Costa Guimarães, Felgueiras



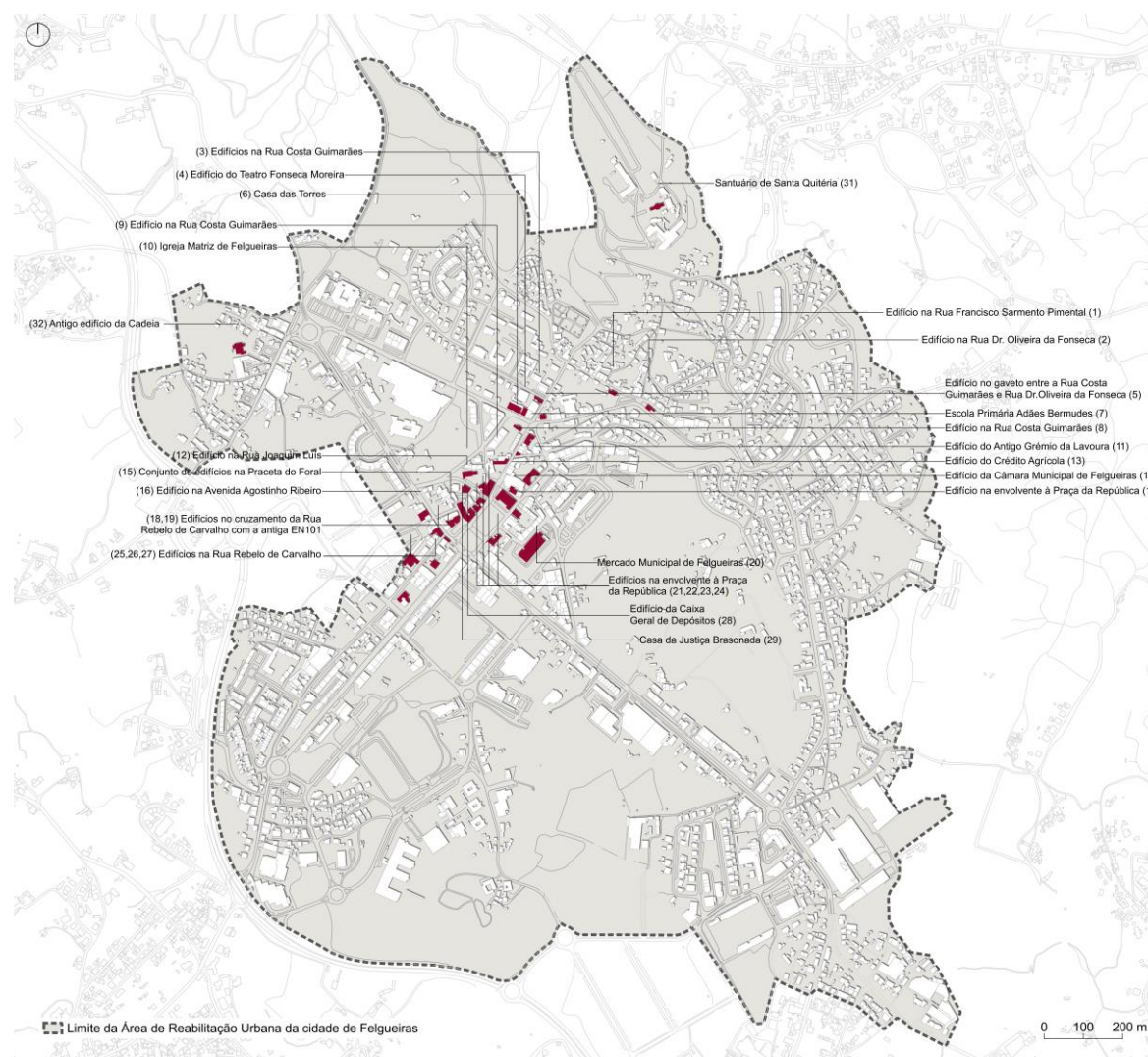


Figura 27. Planta do património inventariado no âmbito da presente operação de reabilitação urbana

## 1 - Edifício na Rua Francisco Sarmiento Pimental



**Categoria: Arquitetura Civil** - Edifício, provavelmente, de finais do século XIX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

*Enquadramento urbano* – isolado, implantado face ao arruamento; Edifício constituído por um corpo principal que se desenvolve em dois andares e mais um piso amansardado voltado para o arruamento; lateralmente desenvolve-se um corpo /varanda, fechada, mas que, provavelmente na sua origem terá sido aberto. O edifício preserva os elementos arquitetónicos principais— molduras de vãos, caixilharias de madeira, guardas em ferro forjado, cornijas cor das paredes exteriores, desenho do corpo da varanda— não tendo sido introduzidos elementos dissonantes, relevantes. O edifício encontra-se bastante degradado, necessitando de uma intervenção profunda de reabilitação.

## 2 - Edifício na Rua Dr. Oliveira da Fonseca



**Categoria: Arquitetura Civil** - Edifício, provavelmente de finais do séc. XIX/princípios do séc. XX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

De composição austera, o edifício preserva os seus elementos arquitetónicos originais— molduras, cornijas, revestimento de cunhais, em granito, caixilharias em madeira; Está Implantado face ao arruamento, desenvolve-se em dois pisos (*considerando os elementos que conseguimos avaliar*); não há a introdução de elementos dissonantes, relevantes. Enquadramento urbano, isolado, implantado face ao arruamento. O edifício encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando, no entanto de obras de reabilitação.

### 3 - Edifício na Rua Costa Guimarães



**Categoria:** **Arquitetura Civil** - Edifício, provavelmente, de finais do século XIX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

**Enquadramento urbano:** isolado; implantando-se á face de dois arruamentos - gaveto; o seu enquadramento original deverá ter sido numa propriedade de maiores dimensões que foi alterada dando lugar á implantação de novos edifícios de tipologia habitacional, multifamiliar.

Constituído por um corpo principal que se desenvolve em dois andares e mais um piso de aproveitamento de sótão e uma varanda, lateral, fechada. O edifício preserva os elementos arquitetónicos principais— algumas particularidades no desenho de algumas molduras de vãos, caixilharias de madeira, desenho do corpo da varanda. O edifício encontra-se bastante degradado, necessitando de uma intervenção profunda de reabilitação.

#### 4 - Edifício do Teatro Fonseca Moreira



**Categoria: Arquitetura Cultural e Recreativa** - Edifício emblemático no contexto histórico, social e urbano de Felgueiras. Com um desenho arquitetónico singular, evidenciando-se a riqueza de pormenores, tais como as carrancas trabalhadas em pedra, os remates do telhado, as grandes janelas.

Mandado construir, no início do séc. XX, por António José de Fonseca Moreira, emigrante felgueirense que fez fortuna no Brasil. Foi inaugurado em fevereiro de 1921. Na década de 1940, foi adquirido por João Cardoso, que mandou efetuar obras de beneficiação, entre as quais, a substituição dos iniciais camarotes por balcões. Reabriu em 1949 com uma programação cultural com maior incidência para o cinema. Em 1997, após período de inatividade, foi adquirido pela Câmara Municipal. Em 2011 foi submetido a grandes obras de reabilitação e modernização, e reconvertido em Casa das Artes, projeto da autoria do arquiteto Filipe Oliveira Dias. Fonte: [www.cm-felgueiras.pt](http://www.cm-felgueiras.pt)

Este imóvel é referido no Plano Diretor Municipal, no Capítulo - Áreas afetas a património cultural edificado— e demarcado na PO, perímetro envolvente ao edifício, considerando medidas de proteção especial.



## 5 - Edifício no gaveto na Rua Costa Guimarães e Dr. Oliveira da Fonseca



**Categoria: Arquitetura Civil** - Edifício com interesse pela sua conceção formal arquitetónica, destaca-se pela sua singularidade e originalidade relativamente à sua composição volumétrica e espacial, bem como, pelo desenho da sua composição arquitetónica, particularmente pela sua implantação de gaveto e desenho de acessos principais. (escadaria), bastante elaborados.

**Enquadramento urbano:** isolado; desenvolve-se em 3 pisos; o edifício preserva os seus elementos arquitetónicos originais— remates de vãos, caixilharias em madeira; desenho de varandas, composição da entrada principal; O edifício encontra-se degradado, apresentando diversas patologias, necessitando de obras de reabilitação.

## 6 - Casa das Torres



**Categoria: Arquitetura Cultural e Recreativa** - Construção do início do séc XX, Casa apalaçada foi construída em 1920, por um emigrante português do Brasil. Após período de abandono, foi submetido a obras de reabilitação e regeneração, em 2012, projeto da autoria do gabinete “Inventa Traço Arquitetura-João Carneiro”, passando a funcionar como posto de turismo, integrando, também a loja interativa de turismo. Áreas para a realização de exposições, reuniões ou convenções e contempla ainda, uma área de restauração. Esta intervenção, exemplo de regeneração de um edifício, veio complementar a atividade cultural do Município, em conjunto com a Casa das Artes.

*Enquadramento urbano:* isolado, a construção está integrada numa propriedade ampla com jardim. envolvente.

Este imóvel é referido no Plano Diretor Municipal, no artigo 35º - Áreas afetas ao património cultural edificado— e demarcado na PO, perímetro envolvente ao edifício, considerando medidas de proteção especial.

## 7 - Escola Adães Bermudes



*Categoria:* **Arquitetura “Educativa”** - Edifício com interesse arquitetónico, no contexto histórico, social e urbano de Felgueiras.

Construção do início do séc. XX; projeto definido no âmbito do “programa para a elaboração de projetos de edifícios destinados a escolas de instrução primária”, desenvolvido pelo Arq. Adães Bermudes, respondendo a um conjunto de boas práticas, então definidas. Composição arquitetónica formal, simétrica, desenvolve-se numa planta retangular composta por três volumes escalonados, o central de dois pisos e os laterais de apenas um piso.

O edifício foi objeto intervenção de reabilitação e regeneração visando a sua utilização como Oficina de Artes Performativas.



## 8 - Edifício na Rua Costa Guimarães



**Categoria:** **Arquitetura Civil** - Construção do início do séc. XX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

**Enquadramento urbano:** implantado face de dois arruamentos, constituindo um remate de gaveto; O edifício desenvolve-se em dois andares e mais um piso amansardado voltado para os dois arruamentos; este último piso tem um desenho diferenciado de pequenos vãos e revestimento também diferentes das restantes fachadas, em chapa ondulada; De composição austera, o edifício preserva os seus elementos arquitetónicos originais— molduras de vãos em granito, cunhais em granito, cornija e platibanda trabalhadas em reboco pintado, caixilharias em madeira;

O edifício apresenta algumas patologias construtivas, necessitando, de obras de reabilitação.

## 9 - Edifício na Rua Costa Guimarães



**Categoria: Arquitetura Civil** - Construção provavelmente do início do séc XX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

Enquadramento urbano: os edifícios ocupam o gaveto entre a rua Costa Guimarães e a praça, implantando-se á face de ambas; Desenvolvem-se em três pisos, sendo o terceiro amansardado; o último piso com uma composição diferenciada, destaca-se pela utilização de ardósia no revestimento das paredes;

Esta frente urbana é constituída por um conjunto de edifícios cuja composição arquitetónica respeita sempre a mesma métrica, resultando num conjunto que transmite a ideia de um único edifício; o conjunto preserva os seus elementos arquitetónicos originais— molduras de vãos, ornamentos de fachada, cunhais e cornijas em reboco, caixilharias em madeira pintada; observa-se a introdução de alguns elementos dissonantes, como substituição de algumas caixilharias por alumínio, toldos.

O edifício encontra-se em razoável estado de conservação, no entanto apresenta algumas patologias construtivas, necessitando, de obras de reabilitação.

## 10 - Igreja Matriz de Felgueiras



**Categoria:** **Arquitetura Religiosa** outras *designações:* Igreja Paroquial de Margaride, ou Igreja de Santa Eulália Construção oitocentista; igreja dedicada a Santa Eulália; foi construída, provavelmente em 1884, conforme data na fachada principal, no lugar do um anterior templo de reduzidas dimensões. Na primeira metade do século XX sofreu obras de beneficiação. Descrição adaptada do SIPA/IRHU, consultado em 2017

Em 1984, o interior sofreu importantes alterações, com a eliminação de diversos degraus e gradeamentos que circundavam os oito altares laterais, e a remoção dos dois de construção posterior, desenquadrados dos primitivos. É um templo católico da época oitocentista, com uma expressão simples no desenho dos seus alçados e respetivos vãos. Destaca-se a torre sineira do lado direito da fachada principal.

## 11- Edifício do antigo Grémio da Lavoura



**Categoria: Arquitetura Civil, "Agrícola"** - localizado na Praça Vasco da Gama, Em 1940, foi fundado o Grémio da Lavoura, no âmbito das organizações cooperativas, que surgiram no Estado Novo, em que os serviços eram direcionados para apoio aos agricultores. Este edifício carrega uma carga simbólica importante na história local e regional, sendo de grande importância a sua preservação.

Enquadramento urbano: isolado, embora atualmente se encontre perfeitamente inserido na malha urbana; implantado á face de um arruamento principal. O edifício, de estilo arquitetónico singular, preserva a sua conceção formal, com uma planta simétrica, organizada em U; um corpo principal com dois pisos e dois corpos laterais com um piso, que, em conjunto com os muros e portão frontal, definem um pátio de entrada principal. Na sua composição volumétrica e arquitetónica destaca-se um desenho cuidado com recurso a diversos ornamentos e materiais nobres, como o granito e a madeira, utilizada nas caixilharias e também no portão principal, nos remates de alguns beirais.

## 12 - Edifício na Rua Joaquim Luís



**Categoria: Arquitetura Civil** - Edifício, provavelmente de princípios do séc. XX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

Enquadramento urbano: isolado, implantado á face de dois arruamentos, uma praça e percurso pedonal; O edifício tem uma composição arquitetónica que se destaca pela singularidade; constituído, originalmente, apenas por um corpo de planta retangular, composição das fachadas simétrica, obedece a uma métrica rigorosa. Preserva a sua composição arquitetónica e os elementos de pormenor, originais; destaca-se o desenho cuidado dos elementos arquitetónicos de remate do beiral, em madeira, caixilharias em madeira, remate inferior e molduras de vãos em granito; Encontra-se em bom estado de conservação tendo sido objeto de intervenção, em que foi ampliado um corpo na parte de trás do edifício, alterando a sua composição arquitetónica original.



### 13 - Edifício na Praça da República (Crédito Agrícola)



**Categoria: Arquitetura Civil** - Edifício, provavelmente, de finais do século XIX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional. Localizado na Praça da República, atualmente está implantado face a um arruamento pedonal; O edifício foi objeto de uma intervenção de reabilitação, em 2008, que incidiu sobre os seus aspetos construtivos tendo sido adaptado a uma nova funcionalidade — atualmente sede da Caixa de Crédito Agrícola Mútuo, anteriormente a sua função era habitacional e provavelmente comercial, no rés-do-chão; Conserva a sua composição arquitetónica original, tendo sido alterado, essencialmente, o desenho dos vãos. Desenvolve-se em dois pisos e mais um piso amansardado e um torreão que uma importância preponderante na composição arquitetónica. Preserva a métrica no desenho das fachadas e os elementos de pormenor originais, Destacam-se o remate dos beirais, as molduras de vãos, em granito, as guardas com desenho elaborado, em ferro forjado.

Este edifício encontra-se em bom estado de conservação.

## 15 - Conjunto de edifícios na Praceta do Foral



**Categoria: Arquitetura Civil**— Conjunto de três edifícios, cuja preservação constitui um importante contributo para a memória identitária do espaço central de Felgueiras; com interesse arquitetónico, pelo seu valor patrimonial, enquanto exemplares de construções características do séc XIX e pelo seu enquadramento urbano; Distinguem-se pela sua composição arquitetónica individual e no conjunto. *Enquadramento urbano:* o conjunto implanta-se á face de dois arruamentos e praceta., constituindo uma frente de rua. Desenvolvem-se em três pisos, sendo o terceiro amansardado; este último piso diferencia-se, também, pela utilização de chapa ondulada, no revestimento das paredes exteriores; os três edifícios apresentam um desenho idêntico, tanto na composição das fachadas, como no desenho dos vãos, guardas de varandas e pormenores de remates dos beirais. Dois dos edifícios, com frente para a praceta, estão interligados por um corpo recuada, formando um pátio. Limitado por muro e portão. Estes dois edifícios têm as fachadas principais com revestimento cerâmico, enquanto no terceiro edifício as paredes são em granito bojardado. O conjunto encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando, embora necessitando de obras de reabilitação. De referir que, ao nível do rés-do-chão, os edifícios já sofreram diversas adulterações, com a introdução de elementos dissonantes, principalmente os com frente para a praceta.

Distingue-se em cada um dos edifícios a cobertura metálica e os elementos que suportam o beiral, bem como volumes pequenos que se destacam e elevam acima da cobertura. É evidente o paralelismo encontrado em cada uma destas obras devido a estas particularidades visíveis. Deste modo, estas construções constituem um conjunto em que a analogia é representada pelas características construtivas aplicadas e na configuração exterior estabelecida, estão localizadas na Praceta do Foral.

### 16 - Edifício na Avenida Agostinho Ribeiro



**Categoria: Arquitetura Civil** - Edifício, provavelmente, de finais do século XIX, início do século XX, com interesse arquitetónico, pelo seu enquadramento urbano e pela sua importância para a preservação da memória arquitetónica e identitária local e regional.

**Enquadramento urbano:** implantado á face do arruamento, atualmente insere-se numa frente de rua continua; O edifício conserva a sua composição arquitetónica original, Desenvolve-se em dois pisos. Preserva a métrica no desenho das fachadas e os elementos de pormenor originais. Destacam-se as molduras de vãos, em granito, a guarda de varanda com desenho elaborado, em ferro forjado

Este edifício encontra-se em bom estado de conservação.

Construção em pedra com dois pisos que apresenta uma volumetria simples e uma fachada ritmada com friso em pedra a dividir os dois níveis.



## 17 - Edifício na Praça da República



**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 que remontam para o século XIX/XX.

Este edifício carece de ações interventivas de reabilitação, encontrando-se num grave estado de degradação. É uma construção isolada, pelas características da sua planta e por estar integrada numa propriedade de ampla dimensão.

## 18 - Edifício no cruzamento da Rua Rebelo de Carvalho com a antiga EN 101



**Arquitetura Civil-** Com interesse pelo seu enquadramento num conjunto arquitetónico, que ainda preserva a traça antiga com características originais, localizado no núcleo histórico e antigo de Felgueiras. Importante, também, na compreensão da história e evolução local.

## 19 - Edifício no cruzamento da Rua Rebelo de Carvalho com a antiga EN 101



**Arquitetura Civil** - Com interesse pelo seu enquadramento num conjunto arquitetónico que ainda preserva a traça antiga com características originais, embora tenha sido realizado um acrescento na parte superior do edifício. Este localizado no núcleo histórico e antigo de Felgueiras. Importante, também, na compreensão da história local.

## 20 - Mercado Municipal de Felgueiras



**Arquitetura de Armazenamento** – Com interesse pela carga programática que representa na cidade. Esta obra de Januário Godinho destaca-se na malha urbana de Felgueiras também devido ao autor que a projetou, sendo considerada uma obra de referência. Este equipamento situa-se no largo, como o mesmo nome do arquiteto, Januário Godinho.

Este espaço sofreu obras de regeneração em 2015, transformando-se num espaço multifuncional com condições para abarcar iniciativas de âmbito cultural, desportivo, comercial e promocional. O equipamento manteve a traça arquitetónica do projeto original. A transformação envolveu a substituição da cobertura, o retiro das placas de fibrocimento e o fecho do recinto, de modo a melhorar as condições de saúde, ambientais e de higiene do espaço. Reforçou-se o isolamento térmico, melhorou-se as condições acústicas, substituiu-se o piso, reformulou-se as lojas, e construiu-se balneários na recuperação do edifício.

Este local acolhe também a loja do cidadão do concelho de Felgueiras.

## 21 - Edifício na Praça da República



**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 que remontam para o século XIX/XX.

Apresenta um corpo lateral com desenho particular que denuncia uma traça construtiva antiga e que utiliza um material diferenciado (madeira).



## 22 - Edifício na Praça da República



**Arquitetura Civil** - Com interesse pela importância histórica e na compreensão do enquadramento da história local. Representa, ainda, características arquitetónicas representativas das construções do século XVII.

Expõe uma placa na fachada de pedra que denuncia a vivência de um ilustre felgueirense, obreiro da criação da comarca de Felgueiras neste imóvel. Esta construção é de 1807, data comprovado pela inscrição na placa.

### 23 - Edifício na Praça da República – Fábrica Do Pão-de-Ló de Margaride



**Arquitetura Civil** - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas, interiores e exteriores representativas desta construção do século XVIII. Destaca-se pela sua originalidade devido ao estilo arquitetónico. Revelante pela função histórica que representa, associada à comercialização do pão-de-ló.

Foi no início do século XVIII que uma mulher, de nome Clara Maria, principiou a fabrico deste pão-de-ló. A casa, tal como hoje, encontrava-se localizada na freguesia de Margaride, no centro da atual cidade de Felgueiras, no norte de Portugal, ficando conhecido, então, como pão-de-ló de Margaride. O sucesso desta produção foi grande, sendo que em 1888 foi atribuída a esta Casa a designação de Fornecedora da Casa Real Portuguesa. Em virtude das autorizações dadas pelo monarca português e pela casa de Bragança, a fachada principal da casa da fábrica de pão-de-ló denuncia as armas reais portuguesas e as da casa de Bragança, que ainda hoje são usadas no carimbo com que a firma autentica os seus produtos.



## 25 - Edifício na Praça da República



**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 que remontam para o século XIX.

Este edifício encontra-se em bom estado de conservação, estando o piso térreo a funcionar com serviços de restauração e comércio enquanto o primeiro piso encontra-se devoluto. Este imóvel declara uma riqueza formal ao nível da composição das fachadas, nomeadamente, ornamentos nas molduras das janelas.

## 26 - Edifício na Rua Rebelo de Carvalho



**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 que remontam para o século XIX/XX.

Este edifício encontra-se em bom estado de conservação, tendo sido recuperado atualmente. É uma construção isolada, pelas características da sua planta e por estar integrada numa propriedade de ampla dimensão.

## 26 - Edifício na Rua Rebelo de Carvalho “Amadores de Pesca Felgueiras”



**Arquitetura Cultural Recreativa** - 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 XX. Apresenta alguma singularidade na composição da fachada principal e nos acessos. (escadaria)

Este imóvel comporta a função de Associação Desportiva, designando-se “Amadores de Pesca de Felgueiras”. Contém os estatutos de constituição de 1 de fevereiro de 1996. Provavelmente terá sido uma construção isolada ou integrada numa propriedade com alguma dimensão, considerando as características da sua planta.

## 27 - Edifício na Rua Rebelo de Carvalho “Vila Baia”



**Arquitetura Civil** - Com interesse histórico e importante para a compreensão da história local e regional, revela alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções do século XIX. A fachada principal está voltada para a Rua Rebelo de Carvalho. É ladeada por duas palmeiras em cada flanco. O edifício está cercado por gradeamento em ferro forjado. O portão principal ostenta o ano 1878, data da sua possível construção. Este imóvel é referido e demarcado no Plano Diretor Municipal por assumir características merecedoras de proteção especial.

Entre 1915 e 1920 foi sede da misericórdia de Felgueiras, e entre 1916 e 1926 albergou a sede da Cooperativa Agrícola. Mais tarde, recebeu a biblioteca e o arquivo municipal, até que estes se transferiram, em 1993, para um espaço mais moderno e funcional situado na Avenida Agostinho Ribeiro. Alberga, neste momento, o Millennium BCP. Destaca-se pela sua originalidade devido ao seu estilo arquitetónico, é uma construção isolada e integrada numa propriedade com alguma dimensão, considerando as características da sua planta.



## 28 - Edifício na Praça da República “Caixa Geral de Depósitos – antigo Paços do Concelho”



**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. Assim, este imóvel considera-se relevante a nível arquitetónico pela sua configuração imponente com linhas arquitetónicas singulares.

Além disto, a construção determina uma dimensão histórica pois foi neste espaço que se instalou o primeiro edifício dos Paços do Concelho que funcionou até 1 de Junho de 1958. Assim, o primeiro Paços do Concelho de que há notícia situava-se neste imóvel onde, atualmente, se instala a Caixa Geral de Depósitos. Anteriormente, porém, houve ali um outro edifício, que fora destruído por um incêndio e que deveria ter servido para a mesma finalidade de uso.

## 29 - Casa da Justiça /Tribunal Judicial de Felgueiras



**Arquitetura Civil /Judicial** - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções que remontam para o século XIX/XX.

O Edifício apresenta um brasão na sua fachada principal, bem como linhas sóbrias o que demonstra a sua importância civil.

### 30 - Santuário de Santa Quitéria



**Arquitetura Religiosa** - Situado no antigo Monte Columbino, e acessível através da Alameda de Santa Quitéria, a construção deste Santuário oitocentista remonta ao século XVIII/XIX, quando em 1719 foi destruída a Capela de São Pedro, para dar lugar ao Santuário.

Destacam-se ainda as oito capelinhas do século XIX que, ao longo da encosta e da antiga estrada que ligava Felgueiras ao topo do Monte, albergam imagens e cenas que retratam a vida e martírio de Santa Quitéria. Estas capelinhas que, vistas de Felgueiras, vão pontilhando de branco a encosta do Monte, desde a sua base até ao cume, não são de difícil acesso, os seus vidros foscos impedem contudo a observação dos motivos representados no seu interior.



### 31 - Antigo edifício da Cadeia



**Arquitetura Civil Prisional** - O edifício da antiga Cadeia de Felgueiras localiza-se na extremidade poente da ARU e encontra-se atualmente devoluto e em gradual estado de degradação.

Da autoria do arquiteto Raul Rodrigues Lima, o edifício é constituído por um único corpo de 3 pisos e serviu como cadeia de apoio do Estabelecimento Prisional Regional de Braga e do Estabelecimento Prisional do Porto e sofreu obras de remodelação em 1991.

Dadas as características deste imóvel, a carga simbólica e histórica, considera-se que o mesmo deve ser alvo de uma intervenção que integre a reconversão do seu uso original.

# 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 de Felgueiras, 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.

Considera-se urgente requalificar e reabilitar a área correspondente aos limites da ARU da Cidade de Felgueiras, não apenas pelas carências que apresenta, mas pelo facto de ser um local de grande afluência diária, onde as melhorias urbanas irão ser usufruídas por um maior número de população residente, visitantes e turistas.

Assim, os levantamentos de campo incidiram de uma forma geral na totalidade da ARU, que se caracteriza por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Dicotomia de escalas;
- Área com funções de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;
- Estrutura/desenho orgânico;
- Malha construtiva densa;
- Ruas maioritariamente compostas por duas faixas de rodagem e passeios;
- Existência de algumas ruas de perfil sinuoso, estreito e com elevadas pendentes;
- Existência de espaços de permanência/lazer;



- Moradias unifamiliares predominantemente com 2 a 3 pisos;
- Blocos de habitação coletiva, com comércio/serviços no R/C, predominantemente com 3 a 5 pisos;
- Modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e alguns em ruína;
- Sem património classificado, embora se identifiquem vários exemplos de edificado de relevo notável.

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 de tipologias construtivas 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;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- 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.

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

**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 ARU de Felgueiras ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da figura 28 ilustra e representa as conclusões da análise ao número de pisos detetados nos imóveis de Felgueiras, que se enquadram nas categorias de edifícios com 1 piso até ao número total de 9 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 de Felgueiras, verifica-se que o índice de massa edificada com número de pisos mais reduzido está situado na área mais antiga da cidade, ou seja, no local da sua inicial expansão e desenvolvimento.

Por outras palavras, as construções mais altas e 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, geralmente, 2 a 3 pisos, sendo estas as edificações, igualmente, mais antigas.

Constata-se que este tipo de construção mais antiga, e que esteve na génese da cidade de Felgueiras, configura-se em lotes mais estreitos e de volumetria, igualmente, reduzida.

O imóvel que corresponde à Câmara Municipal situa-se, atualmente, mesmo em frente à Praça da República na zona central desta área analisada. No entanto, esta construção localizava-se, antigamente, num edifício de 2 pisos, situado no lado mais a Norte e de maior comprimento da referida praça.



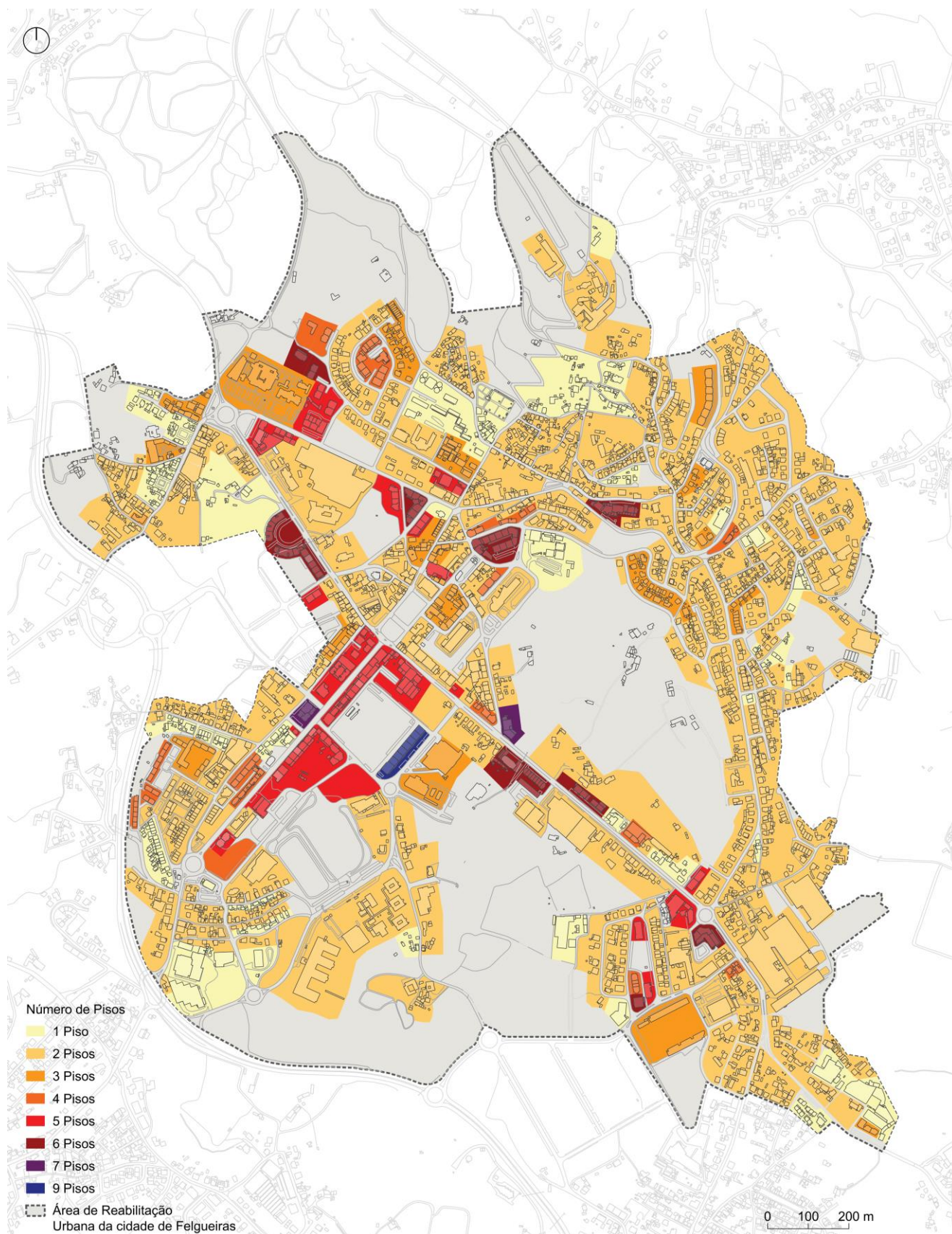


Figura 28. Planta do Número de Pisos



## 5.2.2. Tipo de Ocupação

Através dos levantamentos de campo, feitos por observação direta do edificado de Felgueiras a nível exterior, é realizada uma análise do estado de ocupação da massa construída desta cidade.

A planta da figura 29 ilustra e representa as conclusões da análise à ocupação dos imóveis de Felgueiras, que enquadram-se nas categorias de ocupado, devoluto e ruína.

Podemos então, verificar que a edificação de Felgueiras encontra-se maioritariamente ocupada, contudo os imóveis em estado devoluto localizam-se na zona mais a Norte da cidade. A falta de investimento na qualificação das construções e do espaço público na zona mais a Norte de Felgueiras conduz, a esta tradução de um maior número de espaços devolutos neste local da cidade.

Existe, também, algumas ruínas na área analisada e embora o número de edificações em estado de ruína seja baixo, estas encontram-se associadas e próximas aos espaços que se encontram devolutos e abandonados. Este tipo de imóveis desocupados e em progressivo estado de degradação começa, então, a descaracterizar a expansão da cidade de Felgueiras, a que se encontra fora do núcleo central e mais antiga da cidade.

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

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos 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.



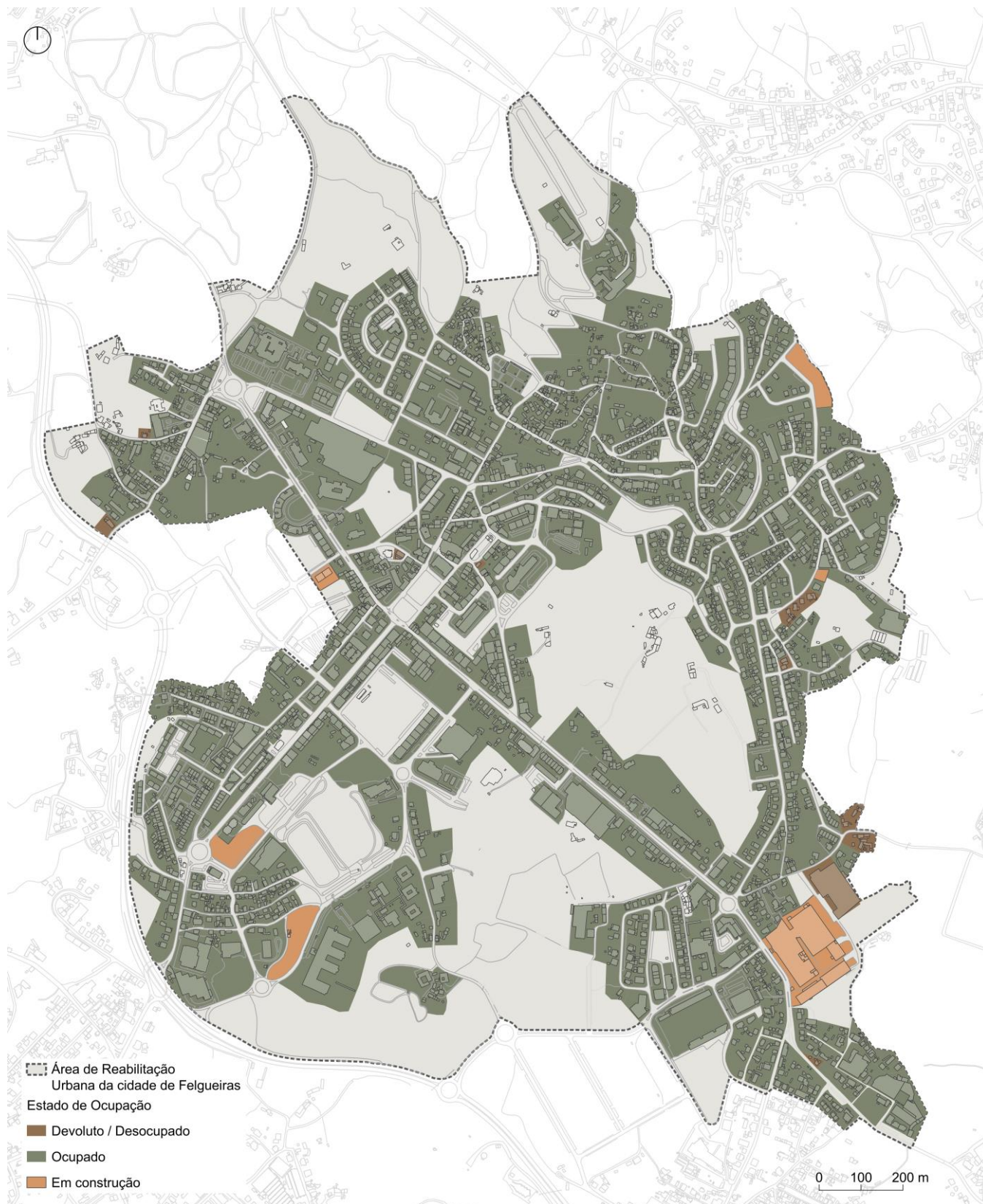


Figura 29. Planta do Tipo de Ocupação



### 5.2.3. Funções

A análise da estrutura funcional da ARU da Cidade de Felgueiras permite-nos aferir sobre a localização espacial e variedade de funções existentes, e consequentemente, 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.

Atendendo que Felgueiras é sede de concelho pelo que se confirma que se encontra devidamente dotada de funções e equipamentos.

Verifica-se uma predominância das funções no núcleo da cidade, nomeadamente no que diz respeito ao comércio e aos serviços ao longo da Avenida Dr. Leonardo Coimbra.

Relativamente aos equipamentos escolares é de salientar que o espaço envolvente à Rua Manuel de Faria e Sousa, onde estão localizados o Agrupamento de Escolas D. Manuel de Faria e Sousa e a Escola Secundária de Felgueiras, foi alvo de uma requalificação recente, pelo que encontra devidamente organizado e provido de estacionamento, havendo uma conexão de proximidade com as Piscinas Municipais e a Zona Desportiva de Felgueiras.

A norte da ARU da Cidade de Felgueiras estão localizados os com alguma proximidade os equipamentos referentes aos cuidados de saúde e segurança pública nomeadamente o Hospital Agostinho Ribeiro, Centro de Saúde de Felgueiras e a Santa Casa da Misericórdia, bem como o Posto da GNR.

No que diz respeito à iniciativa cultural salientam-se a Casa das Artes de Felgueiras, o Espaço de Exposições “Passado, Presente e Futuro”, o Teatro Fonseca Moreira e a Casa das Torres, ambos localizados na Avenida Dr. Magalhães Lemos.



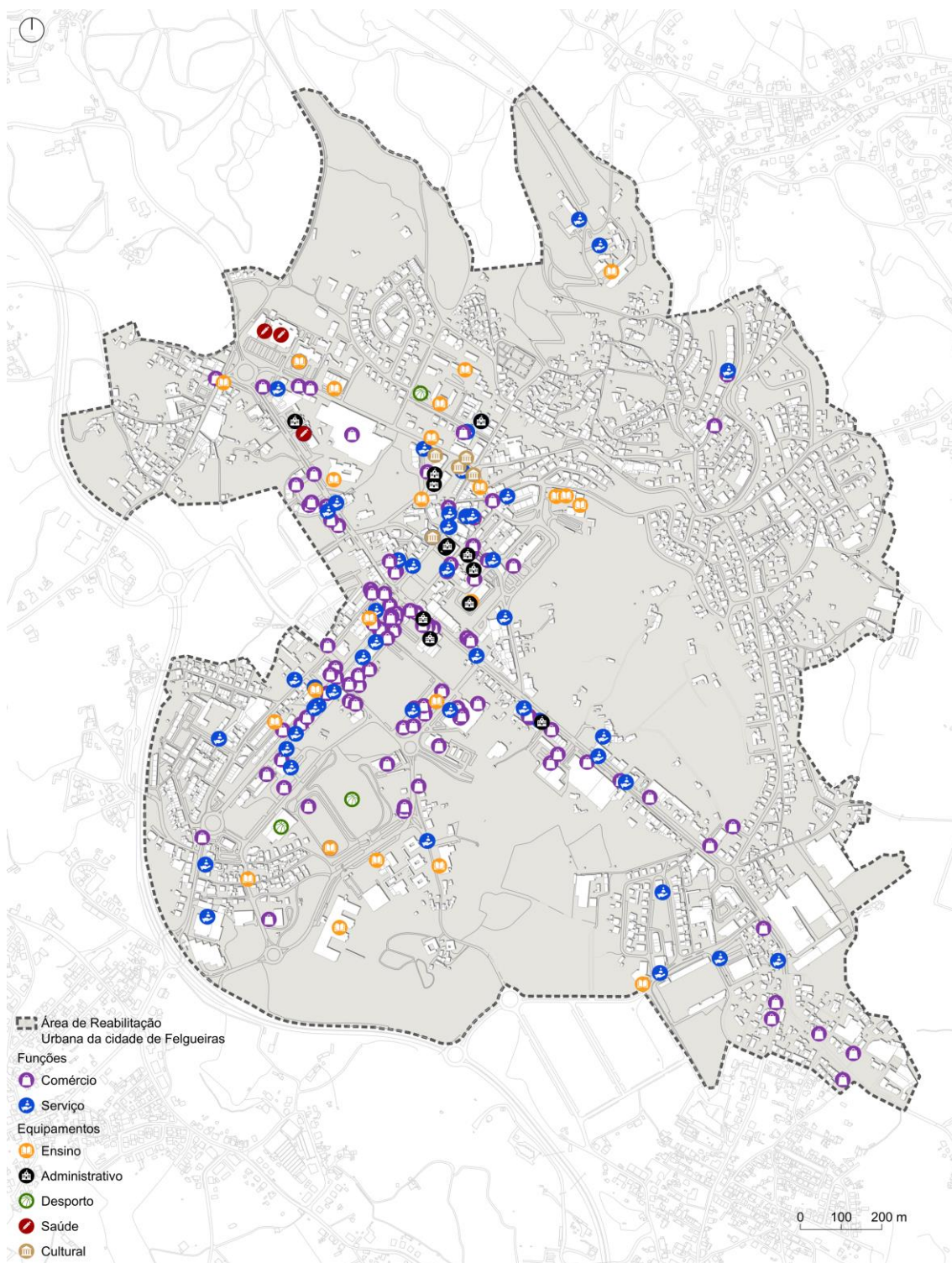


Figura 30. Planta de Funções da ARU da Cidade de Felgueiras



#### 5.2.4. Estado de Conservação do Edificado

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 pode ser, predominantemente classificado como bom/suficiente.

A categoria correspondente aos edifícios em estado de conservação degradado e em estado de ruína afigura-se, de forma geral, pouco expressiva neste contexto, no entanto, tal como se pode verificar na figura 33, em termos de distribuição espacial um padrão claro do estado de conservação do edificado, nomeadamente nas imediações do centro histórico da cidade, mas também nas zonas de transição urbano/rural.

Os escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às

patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo.

Verifica-se que a nível de equipamentos públicos, o estado de conservação geral é bastante bom, havendo uma manutenção periódica nestes edifícios.

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 31. Casario degradado – Centro histórico de Felgueiras





Figura 32. Casario degradado – Zonas de transição urbano/rural

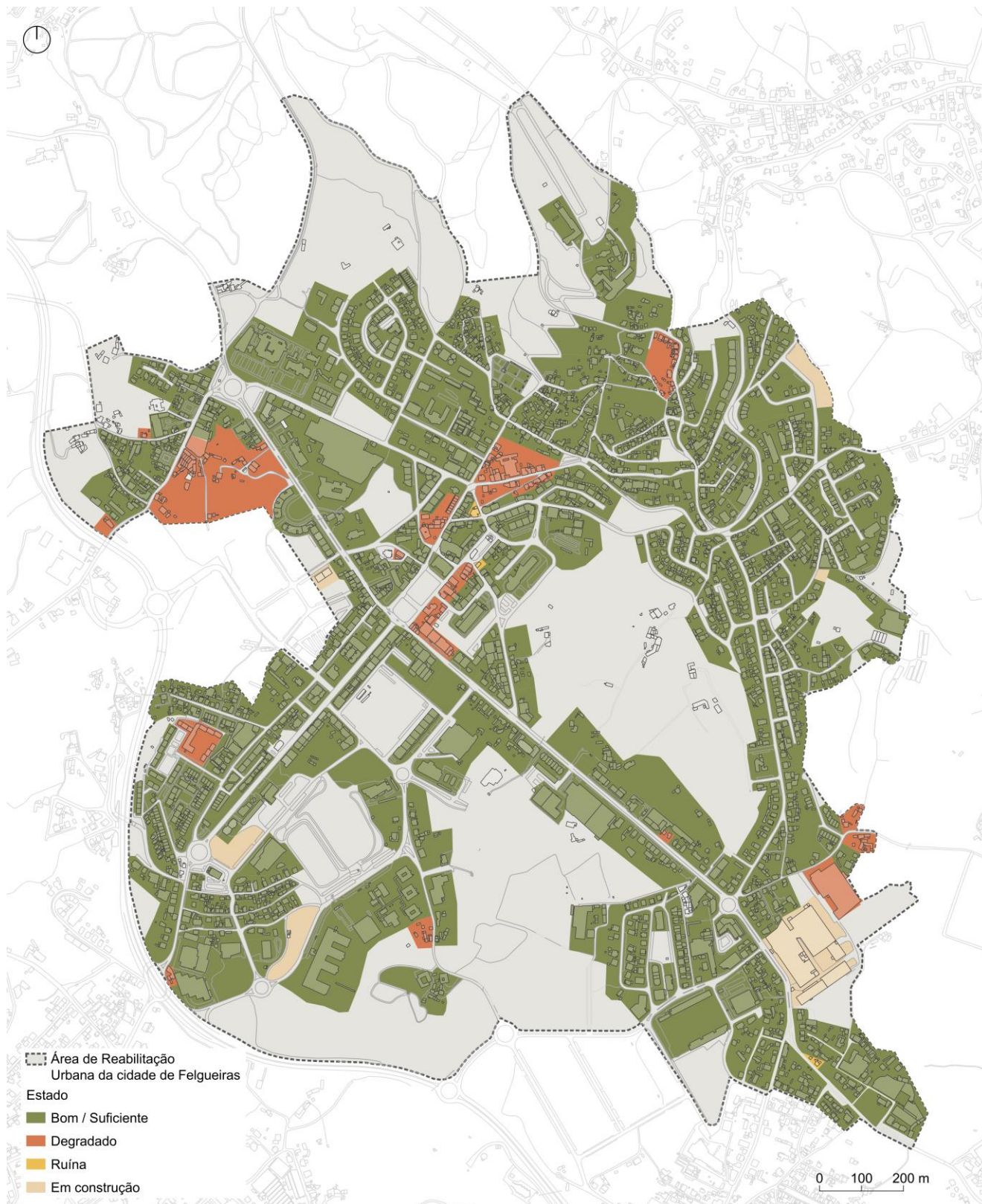


Figura 33. Planta do Estado de Conservação



### 5.3. Patologias das Construções

As "Patologia das Edificações" é 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.

#### 5.3.1. Coberturas

De acordo com o que foi já exposto anteriormente, a morfologia do centro histórico de Felgueiras, ao contrário do que acontece em muitos núcleos antigos, não se caracteriza propriamente por ruas estreitas, possuindo ainda edifícios com alturas significativas. Muitas vezes, especialmente devido à altura das construções a observação direta do estado de conservação das coberturas foi dificultado.



Assim, das coberturas observadas e analisadas na cidade de Felgueiras, as estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas são os casos raros com menor destaque.

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 (figura 34 e 35).



Figura 34. Cobertura colapsada



Figura 35. Cobertura parcialmente colapsada

Já no que respeita às deformações das coberturas, esta patologia apresenta um peso maior comparativamente à anterior.



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 edificado e consequentemente na imagem urbana da cidade.

A patologia predominante ao nível das coberturas é a presença de espécies infestantes (figura 36).

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.



Figura 36. Cobertura com espécies infestantes

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 conseqüentemente conferindo aos telhados um especto bastante degradado e envelhecido.

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

No caso da ARU de Felgueiras, esta é também uma patologia com algum impacto (figura 37).





Figura 37. Cobertura com deslocamento/quebras das telhas

É importante reiterar o facto da 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 da cidade de Felgueiras, para além das coberturas observadas serem predominantemente telhados, alguns deles contemplam ainda beirados (figura 38).

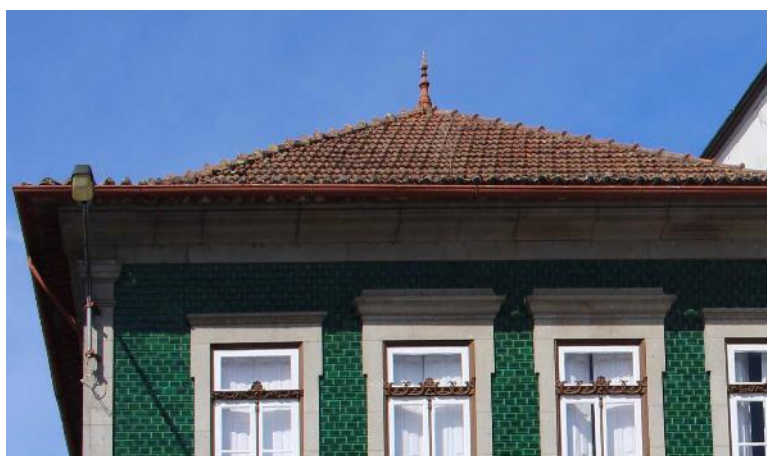


Figura 38. Telhado com beirado e recolha de águas pluviais

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 (figura 39).



Figura 39. Beirado com telhas quebradas

Destaca-se ainda o facto 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.

### 5.3.2. Fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais dos edifícios implantados na ARU da Cidade de Felgueiras.

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.

Quanto as principais patologias observadas ao nível das fachadas dos imóveis inseridos na ARU de Felgueiras, destacam-se desde logo as eflorescências/manchas, condensações e bolores como patologias predominantes, estando patentes em grande parte dos edifícios analisados.



Figura 40. Fachada com eflorescências

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 embora seja composto por uma estrutura de ruas não muito estreitas, em vários casos os edifícios que as delimitam possuem alturas consideráveis não permitindo desta forma, uma boa exposição solar na totalidade da altura das fachadas, facto que agrava o aparecimento de patologias sobretudo nos pisos térreos (figura 41).



Figura 41. Fachada com manchas e desagregações

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.

Através dos levantamentos foi também possível concluir que cerca de metade dos edifícios da ARU já apresentam desintegrações/desagregações de reboco nas suas fachadas, como é possível observar na figura 42.



Figura 42. Desagregação de reboco e verdetes

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 na ARU da Cidade de Felgueiras surge a fissuração/fendilhação (figura 43).



Figura 43. Fachada com fissuras





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, está presente em cerca em alguns dos edifícios analisados (figura 44), 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 levado efetuado, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes.





Figura 44. Deformação da fachada (cunhal esquerdo)

No que concerne aos elementos dissonantes 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 (figura 45).



Figura 45. Fachada com toldos, publicidade e máquinas de AC



Com menor destaque surgem as máquinas de AC nas fachadas 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.

### 5.3.3. Caixilharias

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.

Neste caso, contemplaram-se três campos distintos, a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto dos materiais da mesma estarem ou não em degradação. Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior).

Por outro lado, no que concerne aos sistemas de sombreamento existentes, efetivamente, mais de metade dos edifícios observados contemplam sistema de sombreamento, os mais frequentes são as persianas exteriores e as portadas de madeira interiores.

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 figura 46 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 46. Toldo de sombreamento em piso comercial

Foi possível verificar a existência de imóveis com a caixilharia em degradação. 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.



Figura 47. Caixilharia degradada



Figura 48. Ausência de caixilhos

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.

Por fim, no que concerne aos imóveis com ausência de caixilharia, estes são pontuais, que correspondem aos casos mais graves, em que os imóveis estão em ruína (figura 33).



## 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 elenco de 15 tipologias organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:

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

Figura 49. Tipologias do Espaço Público

A cidade de Felgueiras, em geral, carece de mais carácter, identidade e uma atmosfera confortável, segura e aprazível, que funcione eficazmente para toda a população. Para que isso aconteça devem ser evitados espaços monofuncionais na cidade e sim incitar à conciliação dos mais variados tipos de atividades urbanas, que para além de atraírem turismo irão contribuir para um maior desenvolvimento do território.

Nos levantamentos de campo foi possível observar a possibilidade de explorar novas oportunidades de criar espaços públicos de qualidade, apesar do esforço contínuo de reabilitação e requalificação que se tem vindo a assistir.





Figura 50. Largo Manuel Baltazar



Figura 51. Escadaria da Praceta Cândido dos Reis



Foi possível ainda verificar o mau estado de conservação de alguns pavimentos, um défice a nível de mobiliário urbano e a existência de passeios que não possuem as medidas adequadas e/ou não são confortáveis para a circulação do peão.

Neste sentido, é necessária uma intervenção no 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 articula das 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, Aprazibilidade; Acessibilidade e Mobilidade; Diversidade e Adaptabilidade; Robustez e Resistência; Sustentabilidade.

No sentido da persecução das políticas de regeneração urbana da câmara de Felgueiras, e com o objetivo de valorizar os vários espaços da cidade, propõe-se aliar às intervenções de reabilitação urbana o reforço da arte urbana nos espaços públicos.

Com o devido enquadramento, a arte é uma das formas mais interessantes de valorizar o espaço público, tornando-o mais atrativo, dinâmico, criativo e diferenciador. Com recurso a elementos escultóricos representativos da história, dinâmicas económicas e cultura de Felgueiras, nomeadamente que reafirmem a identidade local e sirvam como motores de divulgação e atração da cidade.

Este tipo de intervenção não só causa impacto a quem visita como é uma forma de dar a conhecer novos espaços da cidade, assim com a sua história e os produtos endógenos. No caso de Felgueiras, a cidade tem toda uma história ligada à fábrica do Pão-de-ló de

Margaride, à indústria do calçado e ao Daciano da Costa. Fatores que podem ser utilizados como inspiração para elementos de arte permanente no espaço público.

Não obstante a existência de elementos de arte permanente no espaço público de Felgueiras é fundamental incentivar as manifestações artísticas nos espaços públicos, e assim contrariar a estaticidade dos espaços públicos, como por exemplo, através de pinturas murais, instalações, *workshops*, concertos e performances.

A introdução de arte urbana na cidade de Felgueiras, por um lado, não só valoriza o espaço público, como por outro dá oportunidade a novos artistas de terem o devido reconhecimento.



Figura 52. Rua Rebelo de Carvalho

### 5.4.1. Circulação Pedonal

Para que seja possível a deslocação pedonal na cidade de Felgueiras 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.



Figura 53. Barreiras físicas à deslocação do pedonal

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

Agência Portuguesa do Ambiente, 2010

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.

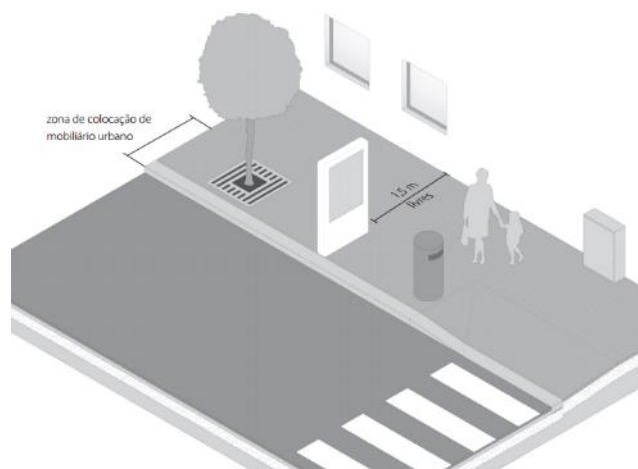


Figura 54. Passeios e Caminhos de Peões

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007

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

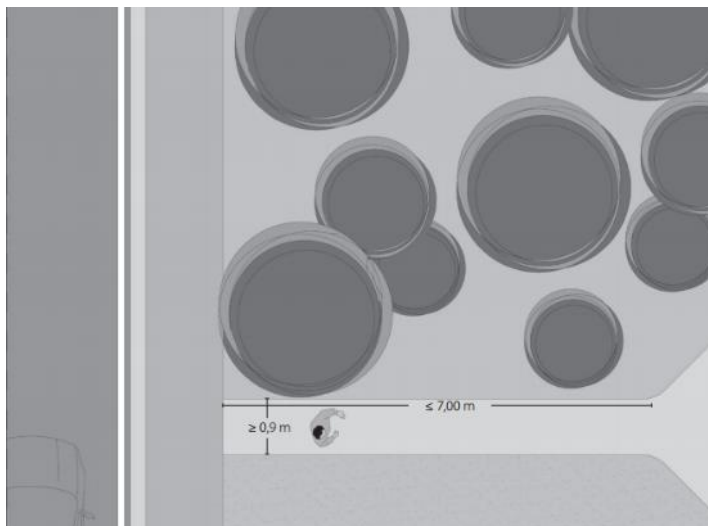


Figura 55. Acesso pedonal em áreas plantadas

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.



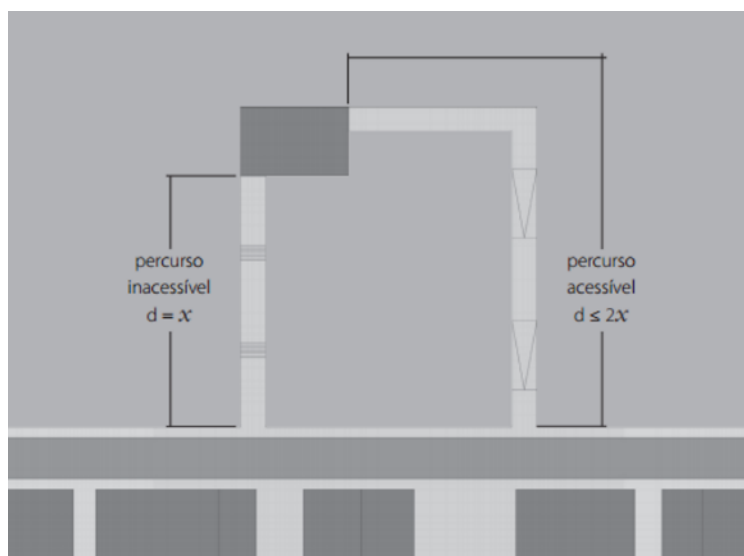


Figura 56. Percursos acessíveis

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.

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. Necessita 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 a inexistência de passeio em algumas ruas, à exceção de algumas zonas, como é o caso da Rua Dr. Artur Pacheco de Barbosa Mendonça/Rua Miguel Artur da Costa Santos (figura 57) e também na Travessa da Póvoa (figura 58).



Figura 57. Ausência de passeio, Rua Dr. Artur Pacheco de Barbosa Mendonça



Figura 58. Ausência de passeio, Travessa da Póvoa



Figura 59. Ausência de passeio, Rua Júlio Martins

A ausência de passeios é uma problemática, principalmente quando não dispendo 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.

No entanto para a ARU da Cidade Felgueiras, a largura adequada considerada foi a suficiente para passar ao mesmo tempo uma pessoa e uma pessoa com um carrinho de bebé, ou de cadeira de rodas. A dimensão considerada foi aproximadamente de 1,20m ou superior.

É de notar a existência de passeios com largura adequada na cidade de Felgueiras, como se pode verificar nas figuras 60 e 61, o que revela preocupação e esforço por parte do Município para alterar estas situações em que o mesmo não verifica e normalmente correspondem a zonas mais envelhecidas, com imóveis em estado de degradação e até mesmo em ruína.



Figura 60. Passeio com dimensões adequadas





Figura 61. Passeio com dimensões adequadas

A criação de passeios devidamente dimensionados e organizados é possível de várias formas. No entanto deve passar pela criação de um corredor livre (percurso acessível) de, pelo menos, 1,20m ou 1,50m (em função da hierarquia da via) e pela colocação do mobiliário urbano no que se designa de “corredor de infraestruturas”.

Durante os levantamentos *in loco*, foi 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.

Identificaram-se alguns revestimentos de passeios e de áreas de circulação pedonal, como a calçada portuguesa, a calçada de cubos de granito.



Figura 62. Passeio em razoável estado de conservação



Figura 63. Pavimento irregular e degradado



Figura 64. Pavimento irregular e degradado

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.

Felgueiras é um território 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. 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 65. Passeio em bom estado de conservação

#### 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, papelarias, 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.

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 Felgueiras o banco é o mobiliário urbano mais presente no espaço público. 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.

Verifica-se a existência dos tradicionais bancos de ripas sem braços com consola em ferro, considerados um ícone do mobiliário urbano (figuras 66 e 67) mas também bancos apresentam uma linha mais moderna, sendo o assento em madeira e a estrutura em aço (figura 68 e 69).



Figura 66. Bancos de ripas sem braços



Figura 67. Bancos de ripas sem braços



Figura 68. Bancos com costas

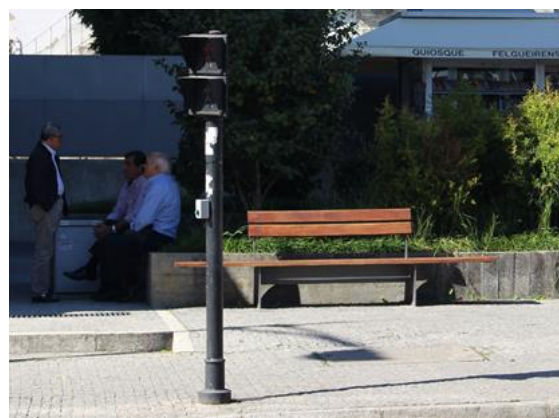


Figura 69. Bancos com costas

Um pouco por toda a área de estudo são encontrados bancos de pedra sem costas (figuras 70 e 71).



Figura 70. Banco de pedra sem costas



Figura 71. Banco de pedra sem costas

### 5.4.3. Iluminação

No que concerne à iluminação pública, esta também contribui para a redução da insegurança e sensação de desconforto, podendo, ainda, ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

Pela análise dos elementos de luminária existente na unidade de estudo de Felgueiras, é possível concluir que os modelos que se encontram são diversos e alguns visualmente ultrapassados como é possível verificar na figura 72.





Figura 72. Exemplos de luminárias na cidade de Felgueiras

Foi possível verificar que para além da grande heterogeneidade de mobiliário urbano, peças de dimensões e modelos diferentes, este apresenta algum estado de degradação e falta de manutenção. Sendo assim importante, reforçar a necessidade de criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável.

Com a planta de iluminação pública é possível identificar as zonas mal iluminadas dentro do limite da ARU da cidade de Felgueiras (figura 73), que poderão estar associadas a falta de urbanização ou pela ausência, má distribuição ou desajuste das luminárias existentes.

É necessário criar uma imagem que reforce a identidade para a cidade de Felgueiras, no que respeita à tipologia/disposição do mobiliário urbano.

Uma eficiente estratégia na iluminação pública poderá contribuir para a criação de uma identidade própria da cidade, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento os níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.

Além de cumprir os normais requisitos públicos, a iluminação em Felgueiras deverá oferecer opções sustentáveis, com eficiência energética, podendo, inclusivamente, desempenhar um papel de reforço do sentido de lugar, identidade urbana e ser, ainda, um elemento de

expressão criativa e cénica.



Figura 73. Planta de iluminação pública da ARU de Felgueiras





#### 5.4.4. 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.

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 de Felgueiras 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 74. Esquema das 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 ARU de Felgueiras é apresentada 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 de Felgueiras identificam-se, o jardim da Praça da República, o jardim da Praça Dr. Machado de Matos, a Praça da Comunidade Lusíada, o Santuário de Santa Quitéria e a respetiva Alameda e os diversos arruamentos arborizados, como a Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães.

Desta maneira serão seguidamente descritos os elementos estruturantes que revelam

particular importância no espaço público da ARU da cidade de Felgueiras:

O jardim da Praça da República localiza-se em pelo coração da cidade de Felgueiras, constituiu um espaço de excelência que incorpora as vertentes de recreio e lazer.

Apresenta uma planta retangular com diferentes patamares, em que a cota mais alta se encontra nos Paços do concelho e a cota mais baixa na Avenida Agostinho Ribeiro. O jardim é composto por áreas relvadas e vários canteiros com diferentes espécies arbustivas.

É de salientar que o jardim dispõe de bancos e algumas sombras, assim como um cruzeiro e um monumento dedicado ao psiquiatra felgueirense Dr. Magalhães Lemos. Ao longo do ano, este espaço recebe diversos eventos e atividades.



Figura 75. Jardim da Praça de República

A Praça Dr. Machado de Matos é um dos pontos mais recente e atrativos do centro da cidade de Felgueiras, projetada pelo Arquiteto Siza Vieira, constitui um espaço de dinamização comercial, económica, desportiva e cultural.

Transformada num parque de lazer com a definição de áreas de circulação periféricas, contempla zonas de estar onde foram introduzidas diversas espécies arbóreas e arbustivas que definem informalmente percursos e estadias com zonas de sombra.

Este espaço é composto por um parque infantil, um jardim com diferentes percursos e um parque de estacionamento subterrâneo com capacidade para 200 veículos.



Figura 76. Jardim da Praça Dr. Machado de Matos



Figura 77. Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães

Um dos principais problemas diagnosticado em muitos dos espaços verdes públicos identificados na cidade de Felgueiras, para além da sua desadequação aos potenciais utilizadores pela pouca apazibilidade, foi a falta de manutenção de alguns equipamentos e má gestão dos recursos, como por exemplo, nas tipologias de rega utilizadas e períodos de rega.

Algumas das principais avenidas da cidade são acompanhadas por alinhamento de árvores,



proporcionando sombreamento, ao mesmo tempo que funcionam como barreira à poluição atmosférica, pela sua capacidade de retenção e armazenamento do dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>) e sonora.

Os espaços verdes da área de estudo apresentam tipologias bastante diferentes. Contudo possuem componentes comuns a todos eles, a componente ambiental e ecológica, e a componente de desporto e lazer.

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*.





Figura 78. Planta da Estrutura Verde

*“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 de Felgueiras.

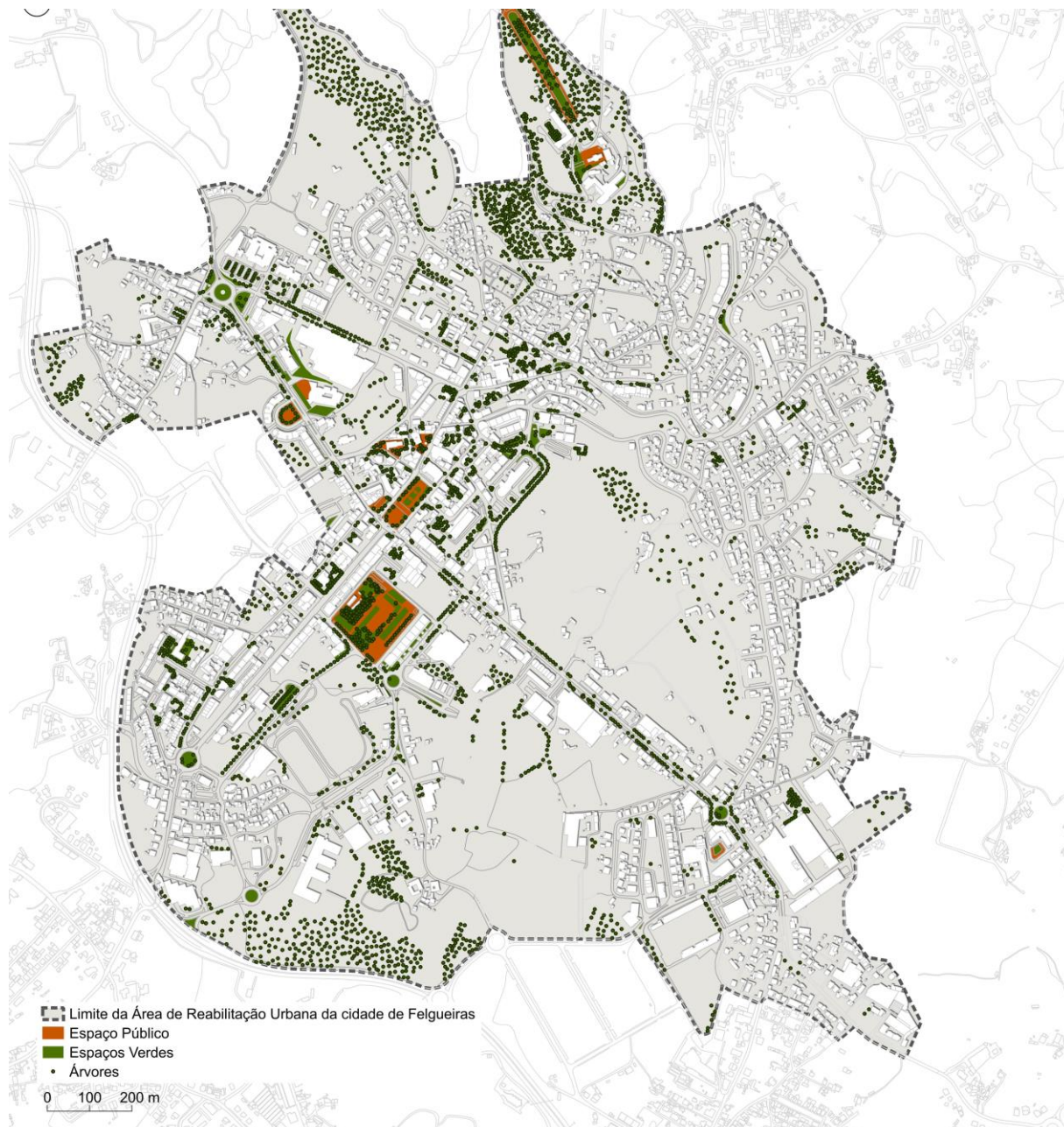


Figura 79. Planta de Espaço Público, Espaços Verdes e Arborização

06

**Visão Estratégica para a Cidade de  
Felgueiras**



## 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 de Felgueiras 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 o centro da cidade de Felgueiras, teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.



Figura 80. Fábrica do Pão-de-Ló de Margaride, Felgueiras

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Felgueiras 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 Felgueiras 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.

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, Felgueiras 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 do Centro Histórico.

Dos projetos já executados destaca-se a Praça Dr. Machado de Matos, o maior e o mais recente parque de lazer público, em pleno centro da cidade, com a assinatura do arquiteto

Álvaro Siza Vieira. Esta obra, de cerca de 3,5 milhões de euros, consistiu na construção de um jardim e um parque de estacionamento subterrâneo, transformando a praça num parque de lazer com a definição de áreas de circulação periféricas.

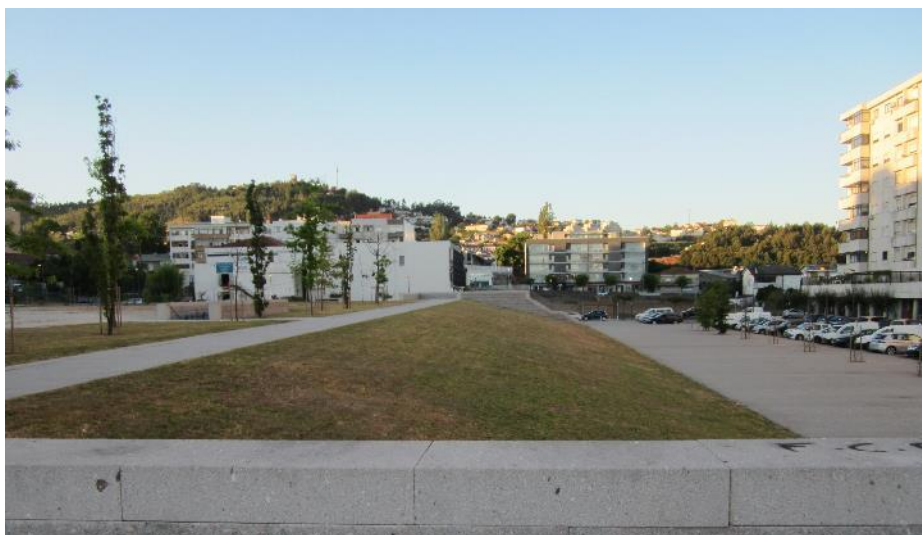


Figura 81. Praça Dr. Machado de Matos, Felgueiras

A nível de edificado é importante referir a requalificação da Biblioteca Municipal de Felgueiras e do novo Arquivo Municipal, bem como a intervenção no complexo das Piscinas Municipais. Salienta-se ainda a Loja Interativa de Turismo (LIT), dotada das mais recentes tecnologias, constituindo-se como uma mais-valia para a dinamização do turismo de Felgueiras.

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 consequentemente reforçando a atratividade local.



Figura 82. Biblioteca Municipal de Felgueiras



Figura 83. Piscinas Municipais de Felgueiras

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 edificado 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 da reabilitação, se procura que a vivência da cidade se torne mais atrativa para a população, nomeadamente, para a mais jovem.

É de salientar a relevância que tem a presença da Escola Superior de Tecnologia e Gestão - Politécnico do Porto, em Felgueiras, uma vez que esta recebe anualmente muitos jovens de outras cidades. Podendo, Felgueiras assumir-se como a cidade de eleição para os jovens apostarem no seu percurso profissional, assim que concluem os seus estudos académicos.

Mas, para atrair e fixar estes jovens, é necessário que encontrem em Felgueiras 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 84. Escola Superior de Tecnologia e Gestão - Politécnico do Porto

(Fonte: <https://www.estg.ipp.pt/estg/campus>)



Figura 85. Exemplo de piso de comércio degradado



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

Relativamente a algumas 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.

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

Destacam-se o Pão-de-Ló de Margaride e a indústria do calçado, que poderão ser produtos de eleição na construção de uma estratégia de marketing que projete o município de Felgueiras.

A linha estratégica de atuação visa afirmar a identidade do centro da cidade de Felgueiras, 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

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 Urbana de Felgueiras, nomeadamente nos seguintes âmbitos:

- Espaço público;
- Parque edificado;
- Mobilidade e acessibilidade;
- Infraestruturas;
- Património edificado;
- Dinâmicas económicas, sociais culturais.



Figura 86. Esquema dos temas abordados nos objetivos específicos

## A) Requalificação do espaço público

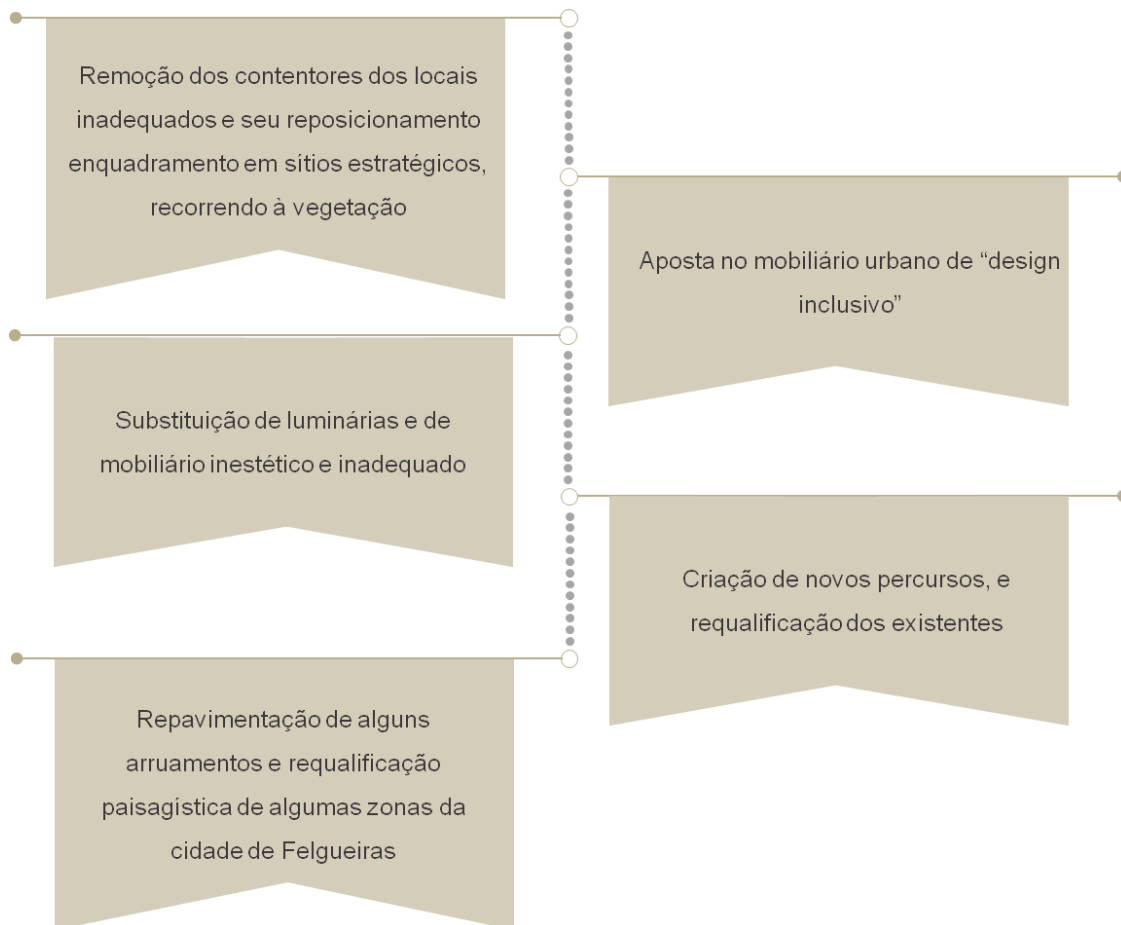


Figura 87. Esquema dos objetivos ao nível da requalificação do espaço público

## B) Reabilitação do parque edificado

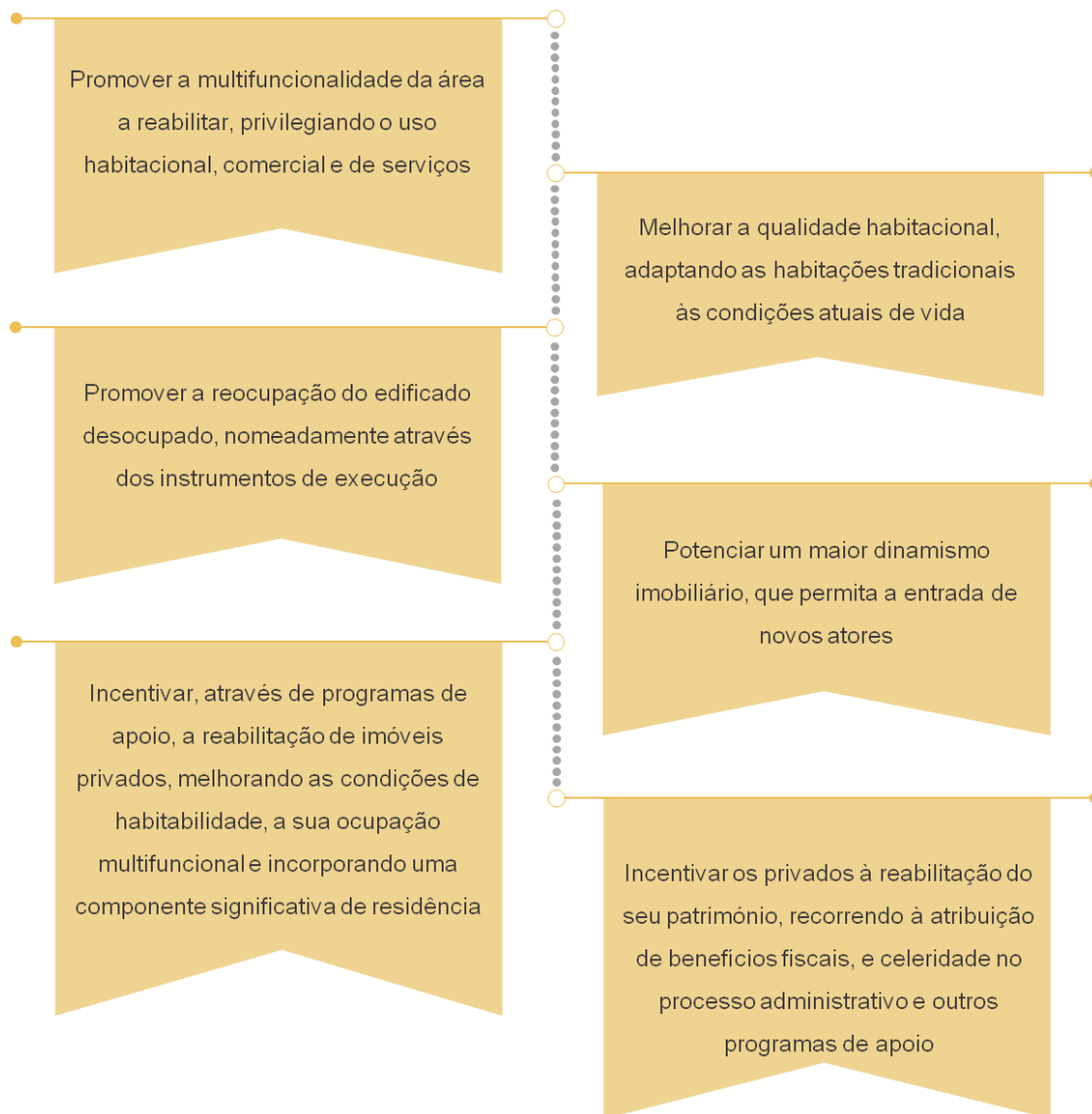


Figura 88. Esquema dos objetivos ao nível da reabilitação do parque edificado

### C) Melhorar a mobilidade e a acessibilidade

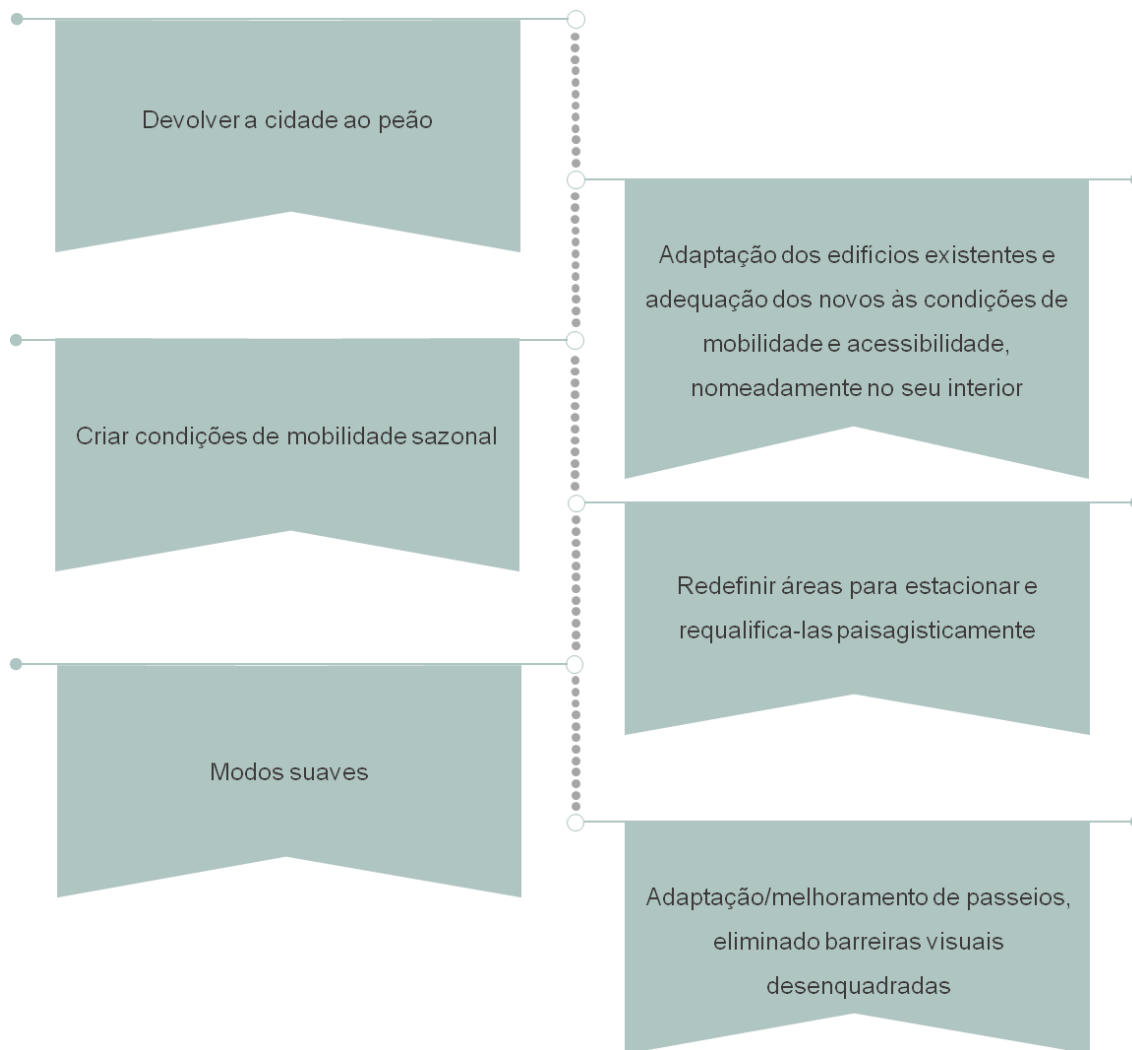


Figura 89. Esquema dos objetivos ao nível da mobilidade e acessibilidade

## D) Melhorar as infraestruturas

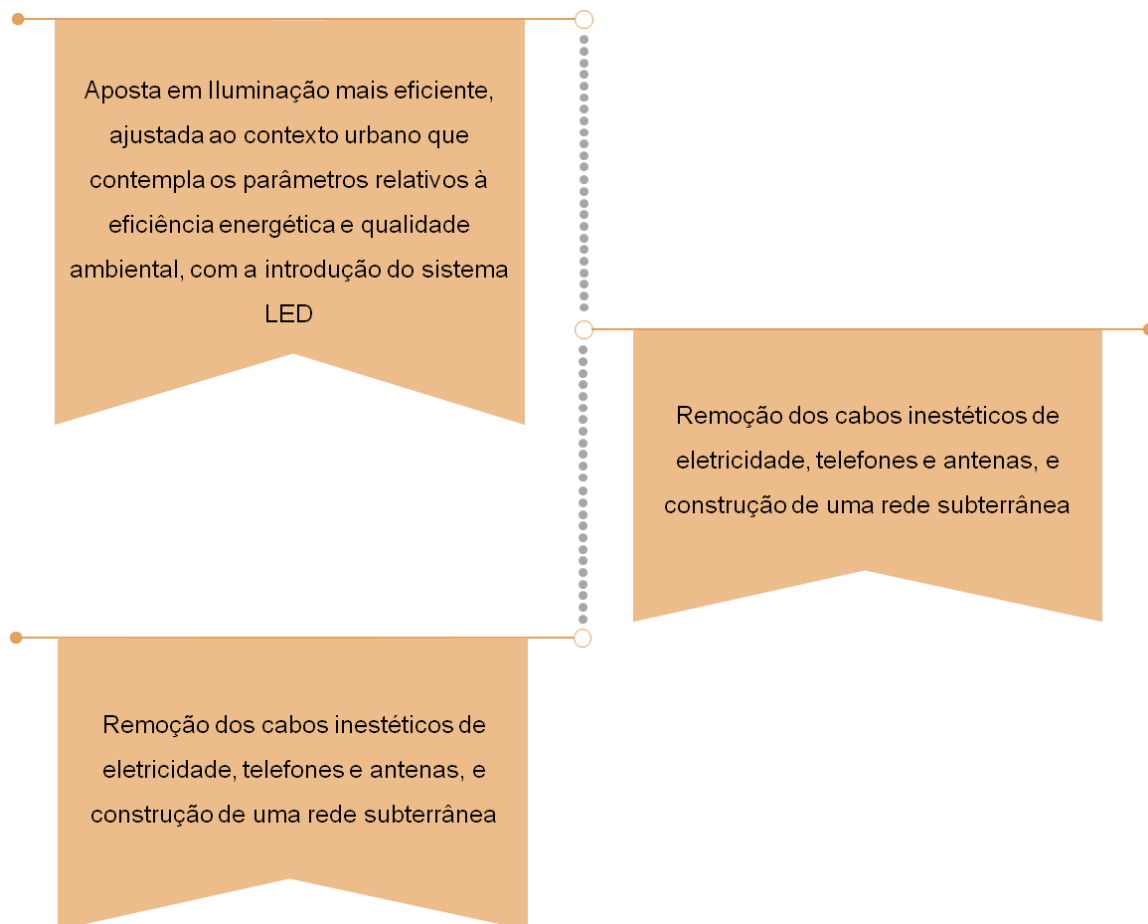


Figura 90. Esquema dos objetivos ao nível das infraestruturas

## E) Salvar o património edificado

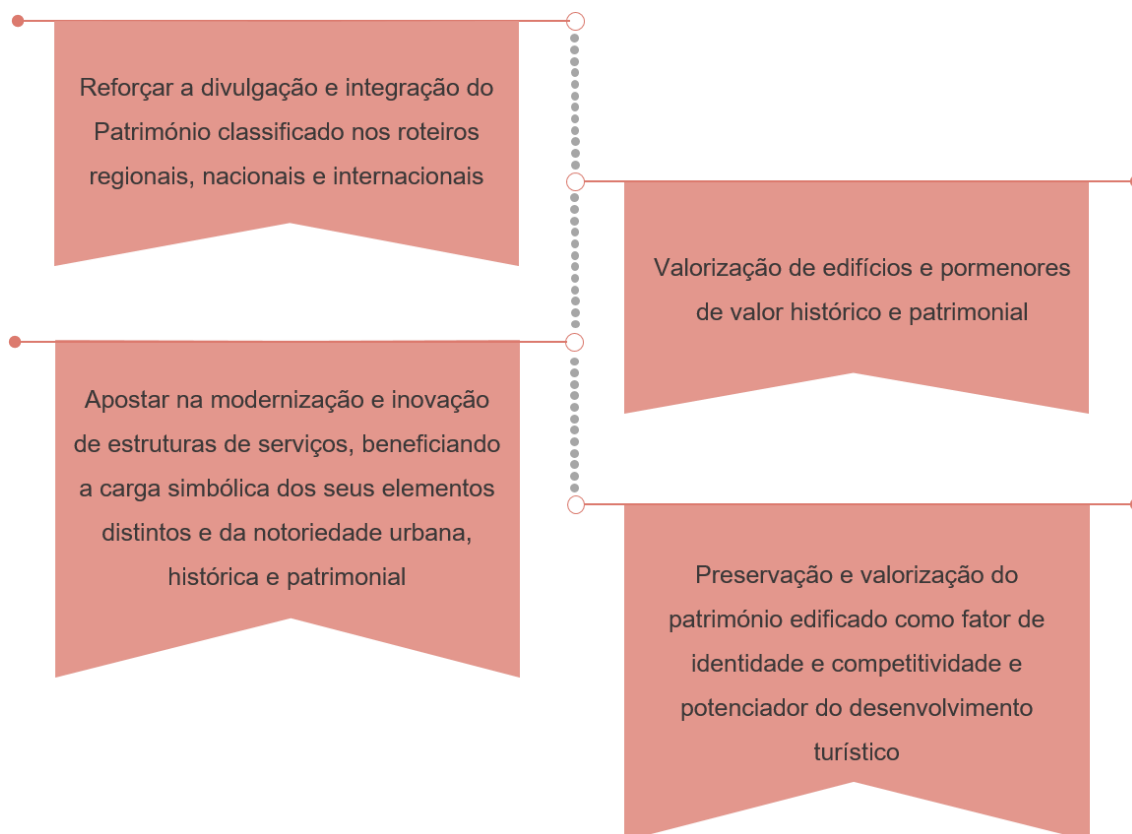


Figura 91. Esquema dos objetivos ao nível do património edificado



## F) Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais

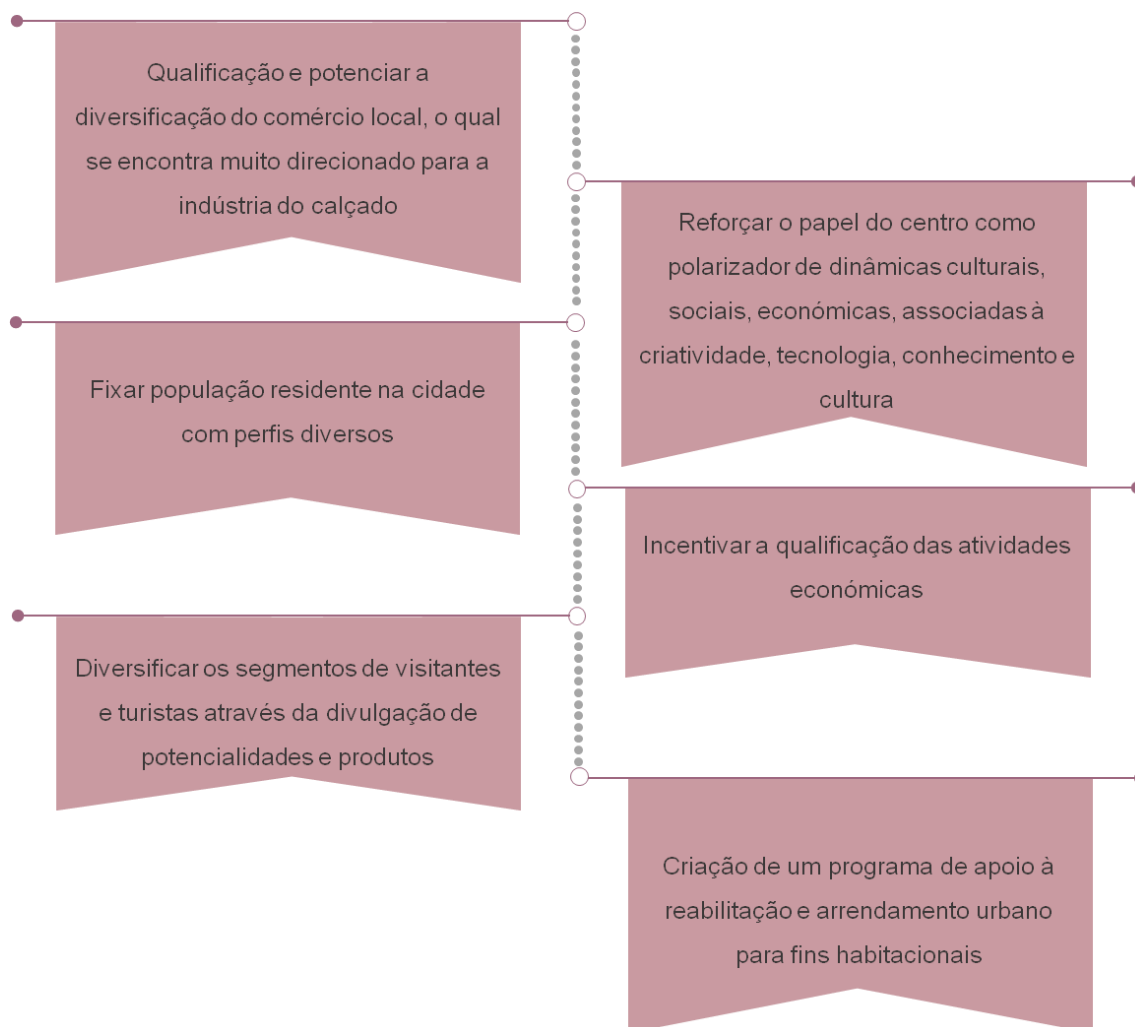


Figura 92. Esquema dos objetivos ao nível das dinâmicas económicas, sociais e culturais

07

**Programa de Execução das Intervenções  
Prioritárias**



## 7.1. Referências de Estratégia Espacial

Uma das particularidades desta cidade é o facto de ser possível identificar distintas realidades inseridas em contexto urbano. Na área de reabilitação urbana existem locais de génese marcadamente rural em pleno centro da cidade, que convivem com áreas de desenho mais contemporâneo. Esta dualidade deve ser preservada, por conferir a Felgueiras uma singularidade única.

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 Cidade de Felgueiras 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 de Felgueiras situações de degradação do parque habitacional e de equipamentos, bem como ao nível do próprio espaço público e observam-se 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 com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

A estratégia de intervenção na cidade de Felgueiras está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a

melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

O presente capítulo surge no sentido de delinear 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, já identificados como prioritários para a revitalização da cidade de Felgueiras.

Apresenta-se assim um conjunto de programas específicos para áreas homogéneas, delimitadas como prioritárias na ARU de Felgueiras, assinalando alguns problemas e procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados.

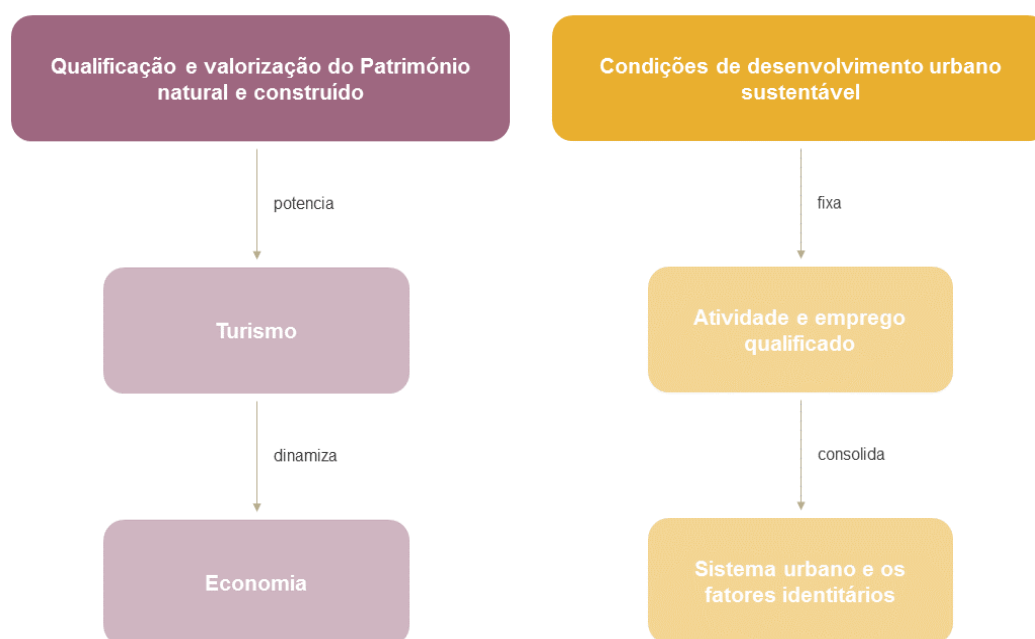


Figura 93. Esquema dos benefícios inerentes à qualificação e valorização do património

O objetivo é responder de forma satisfatória à maior parte das necessidades dos habitantes e visitantes da cidade de Felgueiras, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência.

Ainda que as primeiras ocupações humanas neste território remontem a tempos pré-históricos, o centro urbano de Felgueiras possui características muito particulares e próprias

que, em certa medida, o afastam da imagem de “cidade tradicional”.

Naturalmente, e à semelhança de outras urbes, o aglomerado urbano de Felgueiras 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 se cinja a uma parte da cidade, é possível identificar diferentes géneses de ocupação, linguagem e essência no seu interior, como já foi abordado no tema da morfologia urbana.

Felgueiras apresenta, assim, diferentes formas de ocupação que vão desde moradias unifamiliares, isoladas e em banda, a edifícios coletivos, que desencadearam um modelo de ocupação variável ajustada a volumetrias diferenciadas.

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





Com base na leitura do território de Felgueiras e na sua componente de espaço público definiram-se onze áreas de intervenção, para as quais é apresentada uma breve caracterização, os principais problemas identificados e alguns pontos a ter em conta no seu programa.

A política de regeneração e revitalização de Felgueiras, 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.

Na prossecução dos objetivos já delineados na Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Felgueiras, as intervenções seguidamente apresentadas, pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há 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.

São cofinanciáveis as operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos Municípios, desde que enquadradas numa das seguintes tipologias:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou



equipamentos de uso coletivo. Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projeto.

## 7.2. Necessidades Gerais de Intervenção

Na cidade de Felgueiras estão patentes vários problemas ao nível da acessibilidade 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 de Felgueiras, 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;
- Contentores do lixo;
- Iluminação pública insuficiente;
- Ausência de passadeiras em pontos fulcrais de atravessamento;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas, nomeadamente pilaretes.

É facto que Felgueiras é um território com diversas potencialidades, em que a existência de uma rede de percursos pedonais acessível, segura, cómoda e contínua contribuirá fortemente para uma maior vivência dos espaços e valorização da cidade, tornando-a mais atrativa, sustentável e dinâmica.

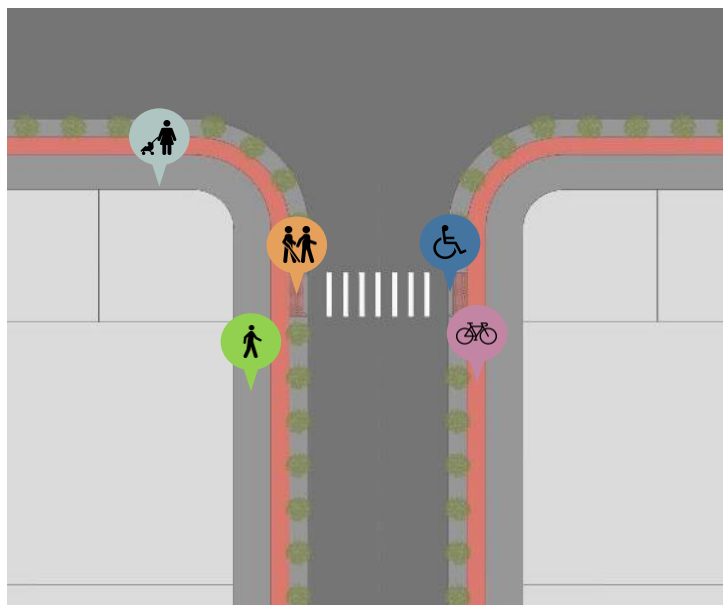


Figura 94. Esquema de acessibilidade para todos

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 de Felgueiras 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 de rega e períodos de rega;
- Mobiliário urbano desatualizado;
- Estacionamento indevido;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Iluminação pública insuficiente;

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 de Felgueiras devem ser requalificados, de modo a alterar a sua monofuncionalidade, prevendo diversas atividades e diversos tipos de utilizadores.

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 Cidade de Felgueiras, nomeadamente:

## MOBILIÁRIO URBANO

- Número de peças de mobiliário urbano insuficiente para satisfazer as necessidades atuais;
- Falta de manutenção;
- Mobiliário urbano muitas vezes desatualizado e desadequado ao espaço em que está inserido;
- Esplanadas com localização e dimensões desadequadas em relação ao espaço onde se inserem;
- Iluminação pública insuficiente.

Para Felgueiras ideal será 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: papelarias, 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.



Pode considerar-se 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 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.



Figura 95. Daciano da Costa. Estudos para a Linha Metropolis

Fonte: [http://www.disenho.uma.es/i\\_disenho/i\\_disenho\\_9/moreira.html](http://www.disenho.uma.es/i_disenho/i_disenho_9/moreira.html)

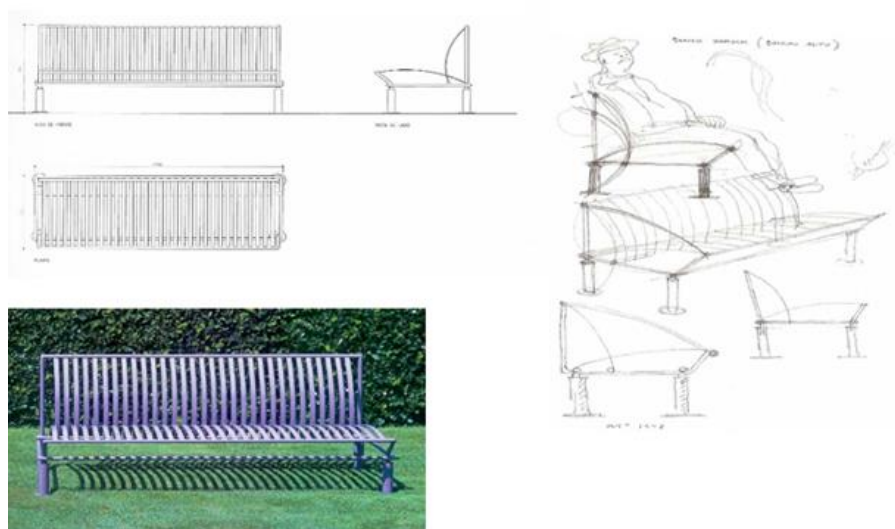


Figura 96. Daciano da Costa (1995) Mobiliário urbano

Fonte: [http://www.disenho.uma.es/i\\_disenho/i\\_disenho\\_9/moreira.html](http://www.disenho.uma.es/i_disenho/i_disenho_9/moreira.html)



## 7.2. 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.

### 7.2.1. Eficiência Energética

O dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), 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 Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas - Programa levado a cabo pelo

Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto. 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.

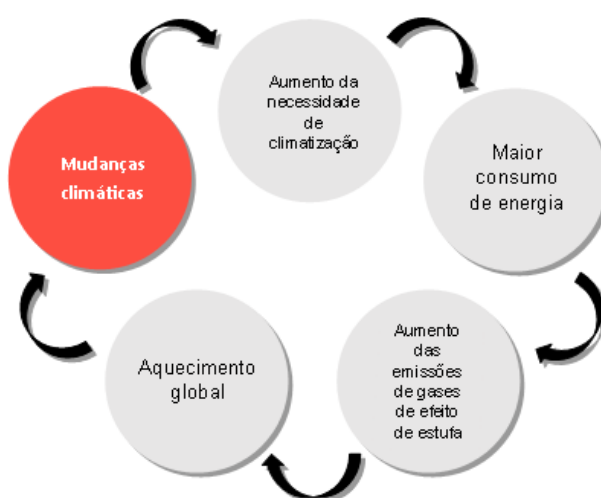


Figura 97. Mudanças climáticas - ciclo vicioso

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 (ENAA 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 conseqüente 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)*

## 7.2.2. 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 conseqüentemente 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 mais evidentes nas zonas mais antigas da cidade. A zona de expansão mais recente é 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 de Felgueiras, 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 minimizam 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 98. 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 99. Tabela síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência

Fonte: SILVA, 2015

### 7.2.3. Economia Circular

As atuais 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 consequente 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.

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.

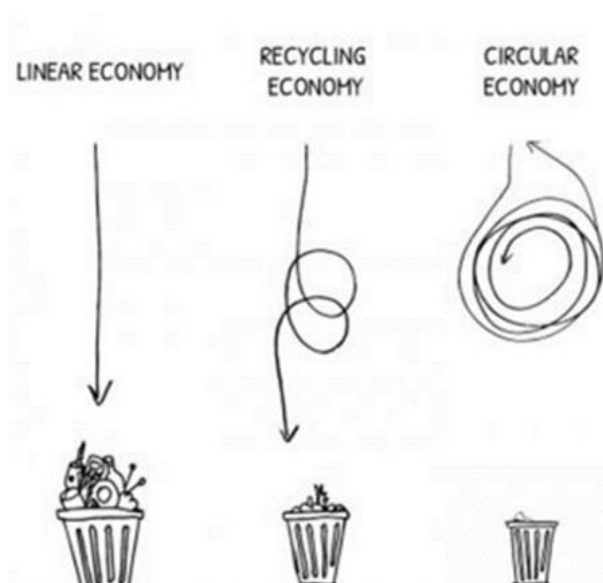


Figura 100. Esquema representativo da Economia Circular

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

*“Neste ritmo, em 2030 seriam precisos recursos equivalentes a três planetas para sustentar o nosso modo de vida.”* ponto 1.1.1 *“Economia “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

Deste problema face à otimização de recursos, começam a dirigir-se atenções para um novo modelo baseado numa Economia Circular, pelo que no contexto nacional, foi apresentado 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 199ª da Constituição e publicado em DR nº236/2017, 2º Suplemento, Série I, de 2017-12-11. Aqui clarifica-se o conceito ao nível nacional e são dadas diretrizes de como deve ser encarado este desafio.

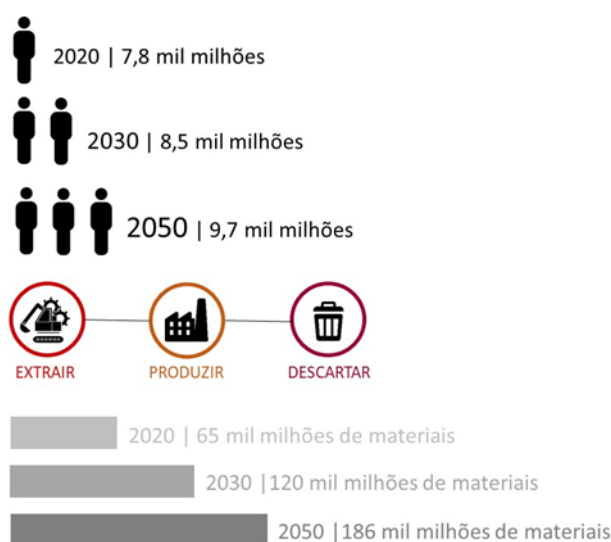


Figura 101. A evolução demográfica e o problema da poluição

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

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.



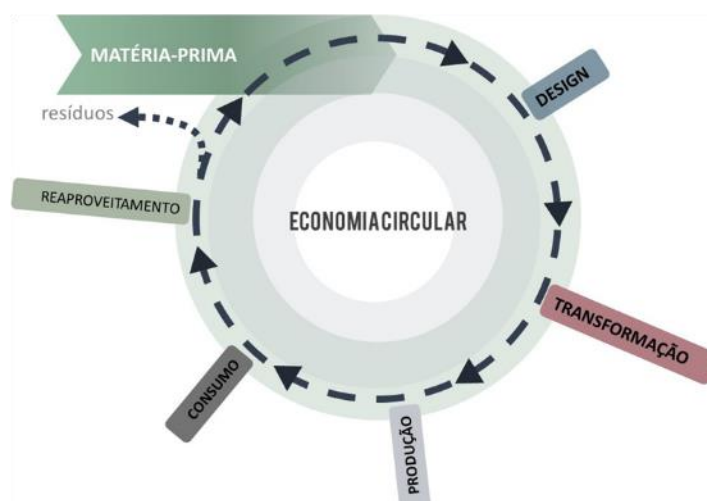


Figura 102. Circuito da Economia Circular

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

A Economia Circular passa a ser então 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 geram os recursos, num processo dinâmico e 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.

Desta forma, equacionam-se novas 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 de Felgueiras, 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.

Produção e utilização inteligente	RECUSAR	Tornar o produto redundante, abandonando a sua função ou oferecendo a mesma função como um produto radicalmente diferente
	REPENSAR	Tornar o uso do produto mais intensivo - produtos multifuncionais
	REDUZIR	Aumentar a eficiência da produção ou utilização, consumindo menos recursos e materiais naturais
Prolongar a vida útil de produtos e dos seus componentes	REUTILIZAR	Reutilização por outro consumidor ou utilizador do produto descartado que ainda está em boas condições e pode cumprir a sua função original
	REPARAR	Reparação e manutenção de um produto com defeito de modo a poder ser utilizado na sua função original
	RECONDICIONAR	Restaurar um produto antigo e atualizá-lo
	REMAFUFATURAR	Utilizar o partes/componentes de um produto descartado um novo produto com a mesma função
Aplicações úteis de materiais	REALOCAR	Utilizar o produto descartado, ou partes num novo produto com função diferente
	RECICLAR	Processar materiais para obter o mesmo material com a mesma qualidade ou inferior
	VALORIZAR	Recuperação de energia de materiais

Figura 103. Estratégias de economia circular

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017, DR n.º 236/2017, 2º Suplemento, série I de dezembro de 2017

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

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 interativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.



Figura 104. 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.

Assim sendo, e numa primeira fase, há que ser elaborada uma estratégia global para o território específico por meio de agendas regionais desenvolvidas pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, e daí partir-se para a promoção do envolvimento local, onde são atores as autarquias e comunidades intermunicipais.

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.

Em termos de setores relevantes para o desenvolvimento económico do concelho de Felgueiras, 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.

Felgueiras representa um dos importantes motores nacionais no que diz respeito à indústria do calçado, com uma exportação de 50% da sua produção nacional. Este é um ramo industrial que se tem vindo sucessivamente a demonstrar com mais peso, não só à escala regional como nacional. Tem-se assistido à modernização das indústrias deste setor que



vão apostando cada vez mais em novas formas de produzir assim como em novos designs e modelos mais atrativos e inovadores.

Esta é, portanto, uma área em que o território de Felgueiras se vai sobressaindo dos demais, multiplicando-se em conceitos internacionais e que vai prestigiando este setor industrial, culminando na sua solidez e crescimento.

A produção de vinhos verdes é também uma vertente com relevância na economia do território de Felgueiras, representando um terço da produção nacional.

No setor da agricultura, há que referir a produção de kiwi, que representa a maior exportação nacional, assim como ao nível da gastronomia todo o reconhecimento e dinâmica em torno da complexa doçaria da região.

Como é perceptível, muitos são os vetores diferenciadores do território de Felgueiras e 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 de Felgueiras, 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 em Felgueiras sob uma visão assente num modelo de economia circular.

Os recursos patrimoniais, naturais, ambientais, paisagísticos e etnográficos têm uma presença inigualável em Felgueiras, 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 de Felgueiras, 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 de Felgueiras.

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 de Felgueiras, 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.



### 7.3. Apresentação das Ações de Iniciativa Pública

#### A1 – Envolvente à Igreja Margaride e quarteirão Norte à Praça da República

##### A1.1. Requalificação do Quarteirão Norte à Praça da República (Casa das Torres)

###### Caracterização

Relativamente a esta área destaca-se desde logo a existência da Casa das Torres, que em 2012 teve uma reabilitação, passando a integrar a loja interativa de turismo.

É ainda de destacar a presença do Teatro Fonseca Moreira, que também sofreu uma intervenção relativamente recente, e ainda a antiga escola primária Adães Bermudes que embora se encontre em avançado estado de degradação tem já previsto um projeto de reabilitação.

Para além dos vários edifícios de exceção suprarreferidos, existe um conjunto habitacional bastante degradado e o próprio espaço público necessita de uma intervenção urgente.

###### Problemas

Sendo um local central na cidade e com uma afluência diária elevada, e tendo em conta que a área apresenta diversos problemas é impreterível a sua requalificação. Da análise do espaço público referido, destacam-se problemas como:

- Degradação dos pavimentos;
- Passeios subdimensionados;
- Mobiliário urbano desadequado;
- Barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos passeios;



- Iluminação pública insuficiente;
- Estacionamento automóvel indevido;
- Lacunas ao nível da acessibilidade e mobilidade;
- Falta de estacionamento.

### Programa

No sentido de encontrar uma solução que integre os aspetos fundamentais em resposta aos constrangimentos detetados, considera-se determinante que a nível programático, a proposta de intervenção tenha em conta:

- Implementação de mobiliário urbano contemporâneo adequado;
- Introdução de iluminação pública eficaz;
- Criação de bolsas de estacionamento;
- Adequação dos passeios a condições de mobilidade e acessibilidade;
- Colocação de sinalética vertical;
- Reperfilamento de algumas vias;
- Substituição dos revestimentos em degradação.

A estratégia de intervenção deve ser pensada e planeada de uma forma contínua, ou seja, todas as intervenção propostas inseridas na área A1 devem responder de forma individual às carências da zona em que incidem, mas simultaneamente garantir a coerência e harmonia entre todas, dada a sua contiguidade.



Figura 105. Espaço público confrontante com bloco de habitação coletiva na Rua Costa Guimarães, Felgueiras



Figura 106. Planta de delimitação da área do quarteirão Norte à Praça da República (Casa das Torres)

## A1.2. Requalificação do Quarteirão Norte à Praça da República (Praceta do Foral)

### Caracterização

Relativamente à extensa zona envolvente à Praça da República, é de salientar os vários edifícios de exceção que caracterizam esta área, nomeadamente, o Tribunal, o Hotel Albano e o edifício do Banco.

Sendo um local com equipamentos, serviços e comércio, tem, naturalmente, uma afluência diária bastante elevada, quer por habitantes locais, quer por visitantes, e outros. Uma vez que esta área apresenta diversos problemas, e sendo um local com muito movimento, é impreterível a sua requalificação.

### Problemas

Da análise do espaço público referido, destacam-se problemas como:

- Degradação dos pavimentos;



- Passeios subdimensionados;
- Mobiliário urbano desadequado;
- Barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos passeios;
- Iluminação pública insuficiente;
- Estacionamento automóvel indevido;
- Lacunas ao nível da acessibilidade e mobilidade;
- Falta de estacionamento.

### Programa

No sentido de encontrar uma solução que integre os aspetos fundamentais em resposta aos constrangimentos detetados, considera-se determinante que a nível programático, a proposta de intervenção tenha em conta:

- Implementação de mobiliário urbano contemporâneo adequado;
- Introdução de iluminação pública eficaz;
- Criação de bolsas de estacionamento;
- Adequação dos passeios a condições de mobilidade e acessibilidade;
- Colocação de sinalética vertical;
- Reperfilamento de algumas vias;
- Substituição dos revestimentos em degradação.

Naturalmente, dada a proximidade física entre os espaços públicos analisados (envolvente à Igreja Matriz e envolvente Norte à Praça da República), a estratégia de intervenção deve ser pensada e planeada de uma forma contínua.

Embora a solução tenha de responder a diferentes problemas, deve ter em consideração a adoção de uma linha estratégica de intervenção integrada e coerente entre os espaços.





Figura 107. Praceta do Foral (na envolvente Sul à Praça da República)



Figura 108. Planta de delimitação da área do quarteirão Norte à Praça da República (Praceta do Foral)

## A2 - Requalificação da Praça da República

### Caracterização

O Jardim da Praça da República, localizado no coração do núcleo histórico da cidade de Felgueiras, antecede a entrada no emblemático edifício da Câmara Municipal.

O Jardim, de forma retangular, é composto por dois patamares a cotas diferentes e separadores, bem como um arruamento transversal.

Este é um espaço de utilização coletiva muito frequentado por moradores locais e visitantes da cidade, e por se implantar numa área de grande concentração de edifícios de serviços, comércio e habitação, representa um espaço com um afluxo diário muito significativo, pelo que é impreterível não

descurar o seu estado de conservação, comodidade e segurança.

### Problemas

No entanto há a assinalar alguns problemas que contribuem para a sua fragilidade enquanto espaço público, nomeadamente:

- Lacunas ao nível da acessibilidade e mobilidade;
- Mobiliário urbano desatualizado e desassustado;
- Falta de iluminação pública.

### Programa

Uma vez que este espaço exterior é da máxima importância, verifica-se a necessidade de uma intervenção que responda aos problemas diagnosticados, no sentido de tornar esta área num local que convide à estadia e circulação das pessoas, oferecendo as condições necessárias à sua utilização.

Neste sentido, a presente ação propõe a requalificação da Praça, visando:

- Melhoria dos espaços pedonais;
- Adaptação às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Implementação de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim e pontos de iluminação energeticamente eficiente;
- Tratamento da arborização e vegetação existente.

A intervenção proposta pretende a reconversão desta área num espaço público de excelência da cidade de Felgueiras, considerando-se como fundamental conceder-lhe uma nova imagem visual, que terá necessariamente consequências positivas ao nível do desenvolvimento cultural, económico e social, bem como do aumento da atratividade e reforço

da identidade local.

A Praça passará a assumir-se como a “sala de visitas” da cidade, um local de estadia e permanência, privilegiando a circulação pedonal e garantindo conforto, segurança e melhoria do ambiente urbano, para além disso, é de salientar a polivalência de usos do espaço.



Figura 109. Praça da República

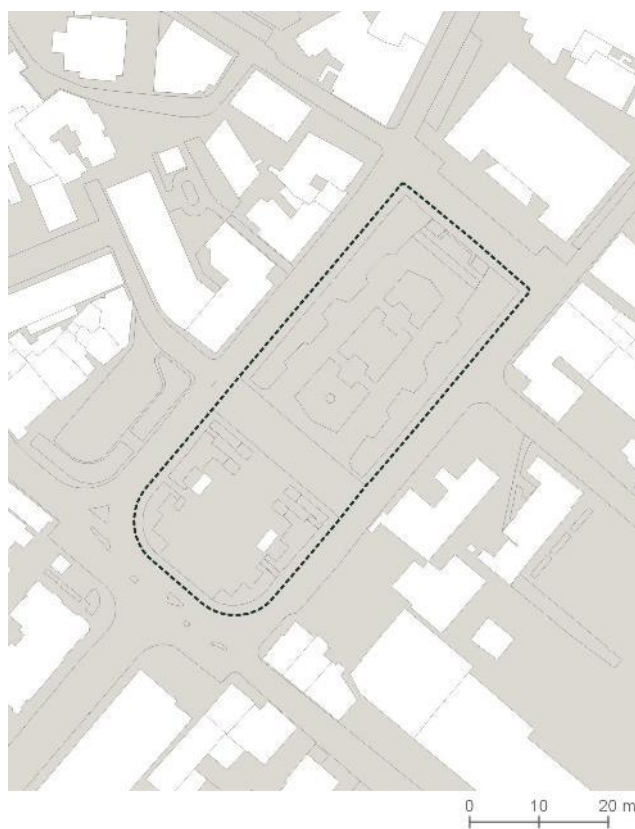


Figura 110. Planta de delimitação da área da Praça da República

### A3 - Requalificação dos edifícios propriedade da Câmara Municipal de Felgueiras

É ainda importante sublinhar que estão previstas várias intervenções a curto e a longo prazo nos edifícios que são propriedade da Câmara Municipal.



Nesse sentido, e com o intuito de melhorar a imagem urbana de Felgueiras, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios públicos, é necessária uma intervenção, particularmente ao nível das fachadas, das caixilharias e da cobertura

De forma a ultrapassar os suprarreferidos problemas, propõe-se uma intervenção que melhore o comportamento energético dos edifícios em causa.

A intervenção proposta integra a substituição das caixilharias atuais por outras de vidro duplo, assim como a substituição de telhas e a introdução de isolamento térmico na cobertura.

Assim será possível assegurar a sustentabilidade térmica e energética do imóvel, o que conseqüentemente permitirá um melhor desempenho do mesmo bem como uma redução nos recursos e nos custos de utilização.

Desta forma o Município de Felgueiras propõe soluções sustentáveis e que privilegiem a economia local, incluindo um especial enfoque no uso eficiente da energia e gestão otimizada de equipamentos, promovendo e incentivando a eficiência energética.

## **A4 – Requalificação da Avenida Agostinho Ribeiro e Praça das Comunidades Lusíadas**

### Caracterização

Como já foi referido, a cidade de Felgueiras, tem particularidades que vão desde o desenho da sua malha urbana, à forma como os seus tecidos se articulam em pleno centro da cidade.

A Avenida Agostinho Ribeiro corresponde à zona Norte do eixo demarcado pela antiga EN 101, integrando na sua extensão dois troços com características distintas, a sul da Avenida é possível identificar uma génese mais rural onde estão implantados edifícios de traça antiga pelo que correspondente ao quarteirão mais antigo e com um desenho mais orgânico associando-se a uma rua mais estreita e a norte o aparecimento de construção mais recente, com lotes de áreas claramente maiores e a própria rua apresenta dimensões muito superiores.

São assim de destacar as diferentes vivências que a Avenida Agostinho Ribeiro permite a quem a percorre, uma vez que, por exemplo em frente ao quarteirão mais antigo estão implantados edifícios bastante mais recentes e com uma linguagem arquitetónica bastante distinta.

Embora os constrangimentos e problemas detetados ao nível do espaço público sejam muito semelhantes ao longo da sua extensão, a estratégia de intervenção deve ser cuidadosamente pensada e planeada por forma a não desvirtuar esta dualidade de vivências tão distintas, quer a nível espacial, quer a nível histórico.

Dado que já foram executadas obras de requalificação no troço que



corresponde à zona norte da Avenida Agostinho Ribeiro, englobando o eixo que vai desde Praça da República até à Praça da Comunidades Lusíadas, é necessário incidir na área correspondente à zona sul da Avenida Agostinho Ribeiro, de forma a incluir também a Praça da Comunidades Lusíadas.

### Problemas

A intervenção deverá responder a problemas como:

- Pavimento degradado;
- Pouca arborização;
- Lacunas ao nível do mobiliário urbano;
- Infraestruturas pedonais descontínuas;
- Estacionamento abusivo.

Sendo este um eixo de importantes fluxos urbanos, e especialmente particular pelas características que apresenta, torna-se imperativa a sua requalificação.

Reitera-se, a necessidade de em termos projetuais, a solução integrar aspetos que permitam responder com a sensibilidade adequada à articulação das duas realidades que convivem na mesma avenida.

### Programa

Para o sucesso da intervenção, consideram-se importantes os seguintes aspetos:

- O reperfilamento das vias;
- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas;
- Criação de percursos cicláveis (eventuais vias partilhadas), agregados a uma possível futura rede ciclável integrada de cidade;



- Criação de linhas arbóreas, que para além de aumentarem a atratividade paisagista, servirão de filtros, contribuindo para diminuir o impacto visual da degradação do edificado;
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Qualificação e valorização dos percursos pedonais (qualificação das infraestruturas pedonais e eliminação dos obstáculos arquitetónicos e desníveis);
- Organização de estacionamento e detrimento do estacionamento ao longo da via em favor de um percurso ciclável e promovendo o uso da bicicleta e unindo os dois centros urbanos do Município – Felgueiras e Lixa.



Figura 111. Avenida Agostinho Ribeiro

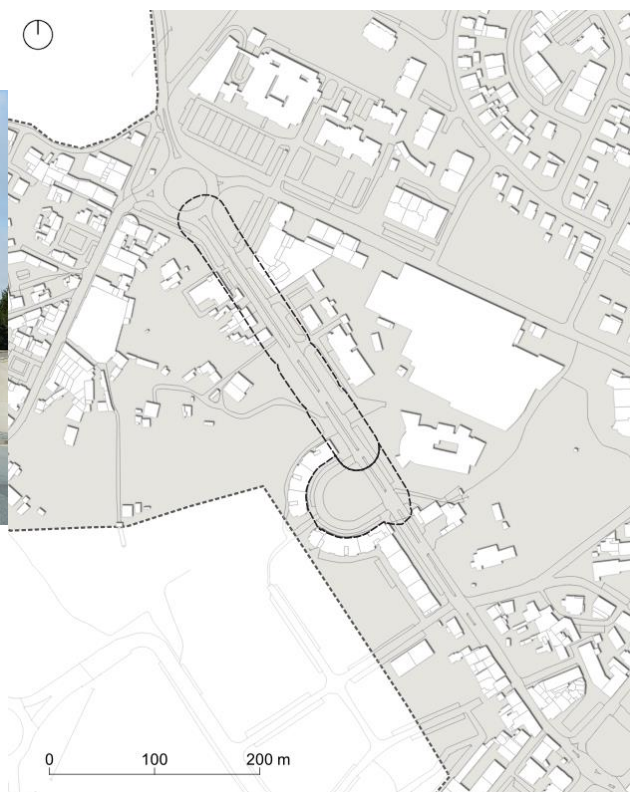


Figura 112. Planta de delimitação da área da Av. Agostinho Ribeiro

## **A5 – Requalificação da Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães**

### Caracterização

A Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães corresponde a um troço da antiga EN 101, que liga o centro da cidade de Felgueiras à cidade da Lixa. Esta avenida difere da realidade do restante eixo por apresentar características muito próprias.

Ao longo da sua extensão é possível identificar diferentes formas de ocupação integrando moradias unifamiliares e em banda, edifícios de habitação coletiva e de ocupação mista que suscitam um modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas.

Os edifícios essencialmente residenciais terão sido edificados antes de 1945, os restantes, de ocupação mista e multifamiliar correspondem a construções das décadas de 70, 80 e 90 do século XX, altura do *boom* construtivo.

Uma das particularidades ao nível do edificado da avenida prende-se com o facto de muitas das moradias unifamiliares terem os rés-do-chão ocupados com comércio e/ou serviços.

A área em análise apresenta alguns problemas relacionados com a circulação viária e pedonal, lacunas ao nível do mobiliário urbano, nomeadamente iluminação, insuficiências ao nível do desenho urbano e da respetiva composição.

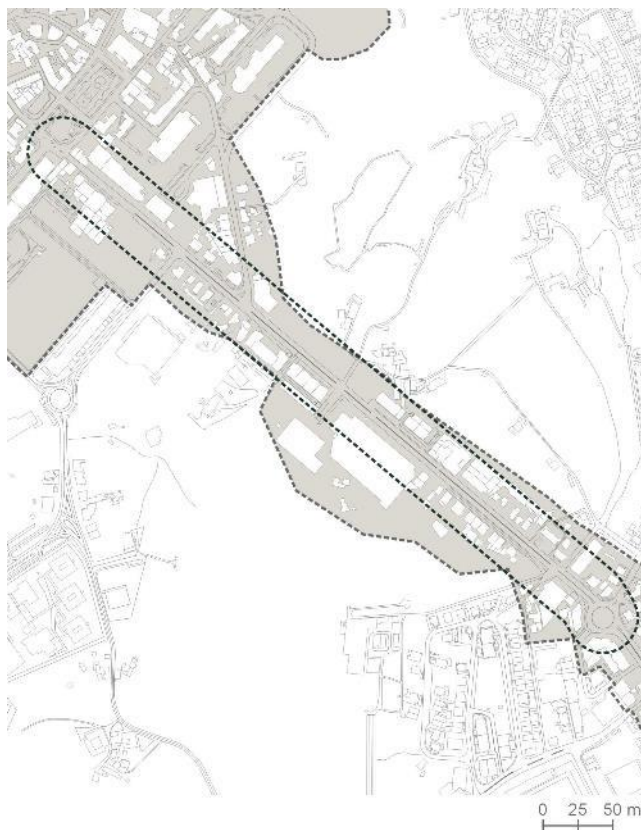


Figura 113. Planta de delimitação da área da Av. Dr. Robeiro de Magalhães

### Problemas

Estes conflitos associados ao estado de degradação da avenida descaracterizam um dos eixos de entrada na cidade de Felgueiras. Torna-se assim impreterível a sua requalificação, que deverá solucionar problemas como:

- Degradação dos pavimentos;
- Passeios subdimensionados;
- Mobiliário urbano desadequado;
- Falta de sinalética horizontal e vertical;
- Barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos passeios;
- Faixas de viragem desajustadas à carga viária (especialmente no entroncamento junto à Praça de República);



- Circuitos de circulação viária conflituosos (especialmente no entroncamento junto à Praça de República).

### Programa

A ligação Felgueiras-Lixa desempenha um papel determinante no desenvolvimento urbano económico em ambas as cidades e por isso a sua requalificação e revisão formal deverá ser encarada como oportunidade.

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

- O reperfilamento das vias;
- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas;
- Criação de percursos cicláveis (eventuais vias partilhadas), agregados a uma possível futura *rede ciclável integrada* de cidade;
- Criação de linhas arbóreas;
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável.

Para além de todas as particularidades já mencionadas, a avenida é rematada com o edifício da antiga fábrica Belcor, uma infraestrutura industrial de dimensões significativas e de elevado valor patrimonial, mas atualmente abandonada.

## **A6 – Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras – Lixa**

### Caracterização

Pretende-se 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.

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.

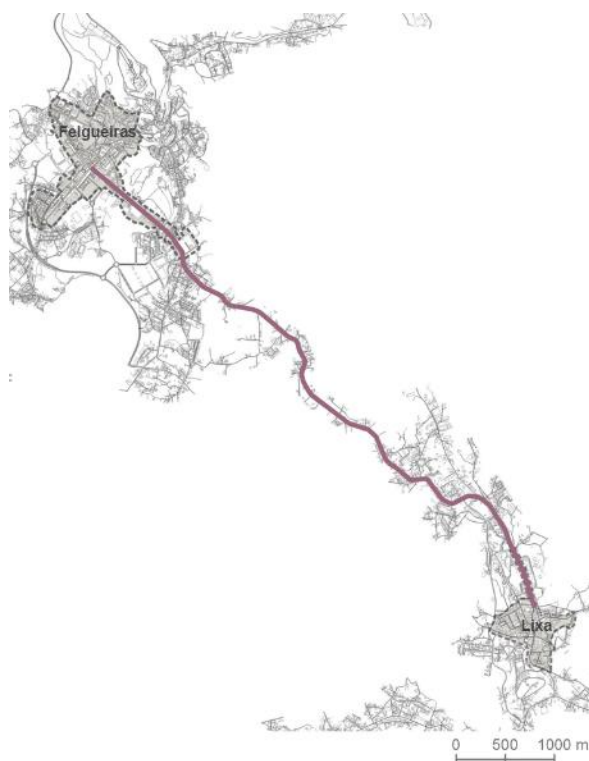


Figura 114. Planta de identificação do percurso ciclável Felgueiras – Lixa

### Programa

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.



Figura 115. Estrada EN 101 entre Felgueiras e Lixa.

(Fonte: <http://www.expressofelgueiras.com>,  
acedido em janeiro 2017)

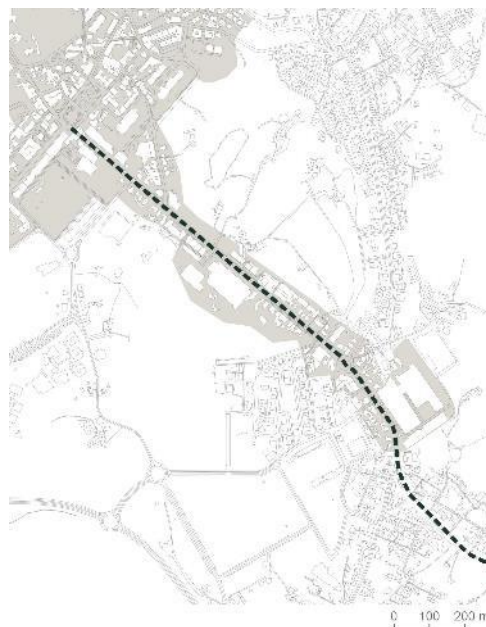


Figura 116. Planta de delimitação da pista ciclável na ARU de Felgueiras

## A7 – Requalificação da Zona Alta na Envoltente ao Cemitério

### Caracterização

A zona em estudo corresponde ao ponto mais alto da área de reabilitação urbana de Felgueiras, desta área é possível ter uma visão panorâmica sobre a restante cidade, implantada a uma cota mais baixa.





Ainda que esteja localizado numa área central, extremamente próximo ao núcleo mais desenvolvido de Felgueiras, este local assume características próprias e claramente distintas da restante cidade.

Desde logo destaca-se a escala do edificado e do espaço público. As ruas são sinuosas, estreitas e com acentuados declives e os edifícios, predominantemente de uso habitacional, têm na esmagadora maioria um a dois pisos.

Não obstante a área em estudo se encontrar implantada imediatamente na contiguidade da zona mais central da cidade, a mesma apresenta uma imagem mais rural, onde é notória a falta de infraestruturas, passeios e ruas desenhadas.

Para além disso, é de salientar o ponto de maior sensibilidade, o cemitério, um equipamento de incontornável afluência e utilização pública, cuja utilização deve ser permitida a todos. À semelhança de muitos outros, este cemitério foi edificado numa altura em que a mobilidade e acessibilidade para todos não se assumia como uma preocupação central, sendo os atuais acessos, ao mesmo, complicados e apresentando diversos problemas.

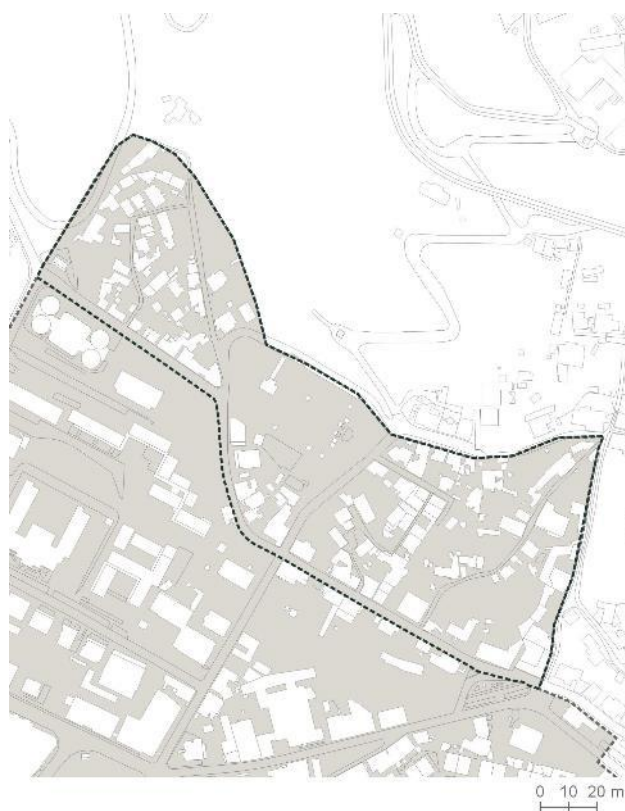


Figura 117. Planta de delimitação da zona alta na envolvente ao cemitério

### Problemas

Analisando a área em estudo, existem diversos problemas que urge solucionar a partir de uma estratégia direcionada, nomeadamente:

- Falta de infraestruturas;
- Indefinição de ruas e passeios;
- Ausência de mobiliário urbano;
- Iluminação pública insuficiente;
- Degradação dos materiais dos pavimentos;
- Falta de condições de mobilidade e acessibilidade.

### Programa

Nesse sentido, considera-se que a estratégia de intervenção deve incorporar diversos aspetos na sua solução projetual, designadamente:

- Reperfilamentos das vias;

- Substituir os pavimentos degradados;
- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas;
- Eliminação das barreiras arquitetónicas e urbanísticas;
- Colocação de sinalética vertical;
- Introdução de mobiliário urbano adequado;
- Colocação de iluminação pública eficiente;
- Espaços destinados ao estacionamento automóvel, nomeadamente junto ao cemitério, direcionado para pessoas com mobilidade reduzida.



Figura 118. Rua da Alegria

Torna-se assim impreterível a correção dos problemas identificados, melhorando o ambiente e a imagem urbana deste local, através de uma política de reabilitação e requalificação que permita a valorização dos espaços e possibilite a sua utilização com conforto e segurança para todos.

Quando se fala em cidade, fala-se em espaço público, pois o espaço público é das pessoas, de quem o vive e frequenta, é nas ruas, nas praças, e avenidas da cidade que se estabelece, materializa e

expressa a relação entre os seus cidadãos e o poder político.

O espaço público é a cidade (BORJA, 2003) e a história de um é a consequência da história do outro. A cidade é assim um conjunto de vivências, em que os vários espaços que a constituem são os cenários das mesmas. É necessário preservar estes locais, dinamizando e promovendo as dinâmicas sociais, culturais e económicas.



Figura 119. Rua Francisco Sarmento Pimentel

## A8 – Requalificação das Vias Secundárias Intersticiais

A partir da análise à morfologia da cidade de Felgueiras, percebe-se a existência de núcleos habitacionais aos quais se tem acesso por via de ruas muito estreitas em certos casos com inclinações acentuadas e em mau estado de conservação. Assim, desta percepção, torna-se importante manter o carácter rural destes interstícios de acesso praticamente exclusivo a



habitações.

Nesta intervenção alargada a todos estes acessos secundários propõe-se não só a manutenção e reparação ao nível de materiais (calçada portuguesa), assim como da reestruturação dos sentidos automóveis, tal como se observa na figura 120.

Pretende-se, assim, reorganizar a lógica automóvel destas artérias de forma a facilitar a circulação aos moradores e a permitir uma maior apropriação do espaço pedonal e ciclável, sempre que o declive assim o permita.

Atualmente, todas as vias são de dois sentidos de trânsito, apresentando fortes constrangimentos no cruzamento entre carros devido às dimensões que apresentam serem muito reduzidas em termos de largura.

Desta forma, e não descaracterizando estas artérias, propõe-se manter o mesmo material já utilizado – a calçada - procedendo a obras de requalificação de zonas mais degradadas ou que necessitem de manutenção.

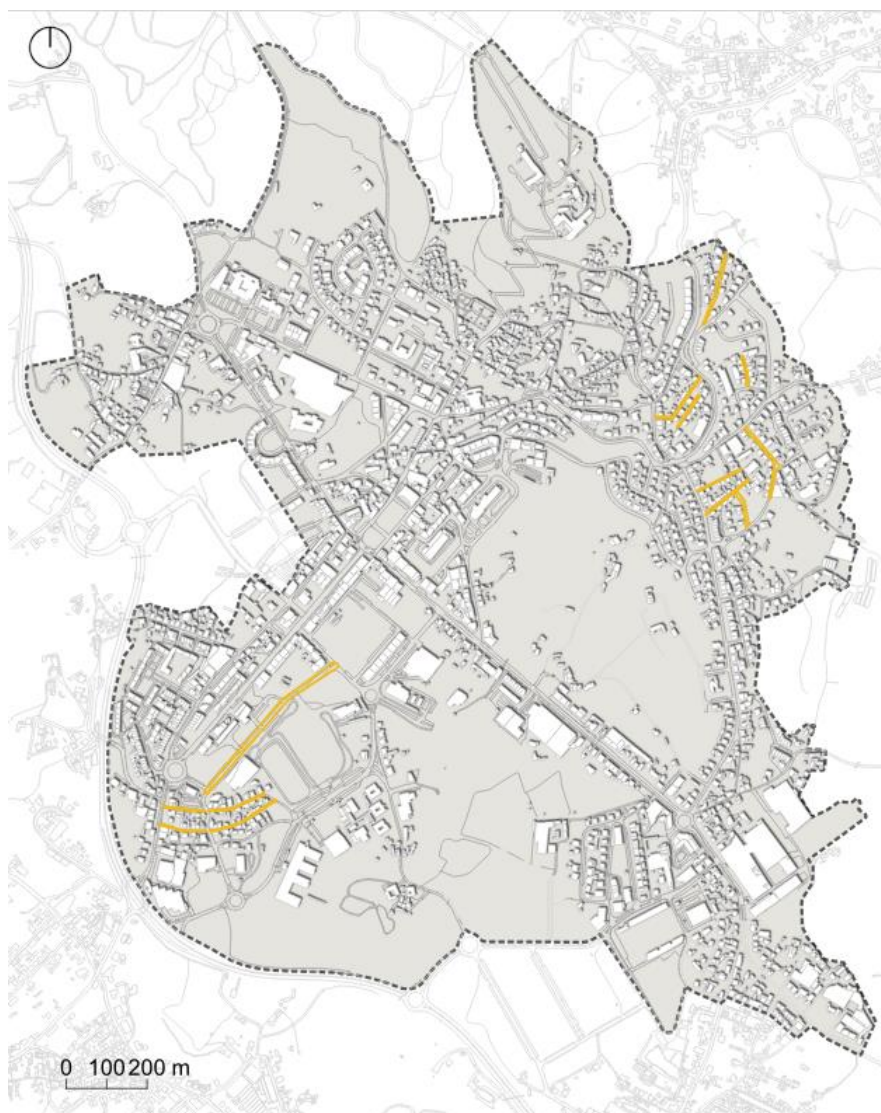


Figura 120. Exemplos de vias intersticiais secundárias

## A9 – Criação de Parques Urbanos

Esta ação subdivide-se na criação de dois parques na cidade, ambos já com projeto.

A mancha verde situada nas traseiras da Biblioteca Municipal, apresenta em área de cerca de 2 ha, com características com um grande potencial para a criação do Parque da Bouça, um espaço de lazer e permanência para os habitantes, preservando a naturalidade existente.



Nesta senda, a área delimitada na figura 121, foi alvo de candidatura com o intuito de a converter num Parque Urbano para a cidade de Felgueiras multifuncional que promova o lazer, a recreação, a prática desportiva e o convívio com a natureza para os habitantes locais e visitantes, dada a proximidade à Escola Secundária, do Agrupamento de Escolas D. Manuel de Faria e Sousa e da Zona Desportiva de Felgueiras, criando a devida permeabilidade e ligação entre o mesmo a cidade, de forma a colmatar a escassez de espaços verdes ajardinados.

A área assinalada na imagem corresponde a cerca de 60.000m<sup>2</sup>, uma área generosa para que possa vir a criar-se um espaço multifuncional e essencialmente lúdico, capaz de servir não só os moradores de Felgueiras como também dos aglomerados vizinhos, podendo vir a tornar-se num verdadeiro ponto de referência deste território.

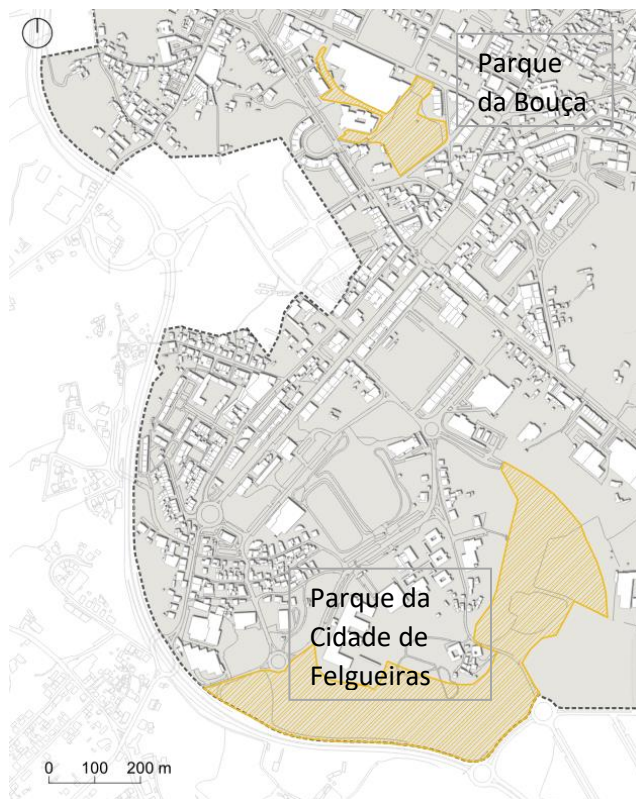


Figura 121. Localização Parques Urbanos

## **A10 – Reabilitação do edifício da antiga Cadeia**

### Caracterização

O edifício da antiga Cadeia de Felgueiras localiza-se na extremidade poente da ARU e encontra-se atualmente devoluto e em gradual estado de degradação.

Da autoria do arquiteto Raul Rodrigues Lima, o edifício é constituído por um único corpo de 3 pisos e serviu como cadeia de apoio do Estabelecimento Prisional Regional de Braga e do Estabelecimento Prisional do Porto e sofreu obras de remodelação em 1991.

Dadas as características deste imóvel, a carga simbólica e histórica, considera-se que o mesmo deve ser alvo de uma intervenção que integre a reconversão do seu uso original.

### Problemas

O edifício apresenta várias patologias ao nível do exterior e do interior, bem como lacunas do ponto de vista térmico e energético, que importa solucionar.

Nesse sentido, e com o intuito de melhorar a imagem urbana de Felgueiras, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados, é necessária uma intervenção, particularmente ao nível das fachadas, das caixilharias e da cobertura.



Figura 122. Planta de delimitação do edifício da antiga Cadeia

De forma a ultrapassar os suprarreferidos problemas, propõe-se uma intervenção que melhore o comportamento energético do edifício em causa.

A intervenção proposta integra a substituição das caixilharias atuais por outras de vidro duplo, assim como a substituição de telhas e a introdução de isolamento térmico na cobertura e fachadas, é ainda proposta a integração de painéis solares, assim como a adoção de aparelhos sanitários com baixo consumo de água.

Assim será possível assegurar a sustentabilidade térmica e energética do imóvel, o que conseqüentemente permitirá um melhor desempenho do mesmo bem como uma redução nos recursos e nos custos de utilização.



A ação propõe ainda a reabilitação integral dos espaços interiores assim como a adaptação dos mesmos ao novo uso.

### **A11 - Requalificação da Avenida Dr. Magalhães de Lemos**

A Avenida Dr. Magalhães de Lemos corresponde ao troço que vai desde a “rotunda dos carvalhinhos” à Casa das Torres.

Ao longo da sua extensão é possível identificar diferentes formas de ocupação integrando moradias unifamiliares, edifícios de habitação coletiva e de ocupação mista que suscitam um modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas, também se verifica a presença de algumas atividades económicas ligadas ao comércio, sendo notória a presença do supermercado “Mercadinhos do Adriano”, pela sua volumetria.

A área em análise apresenta alguns problemas relacionados com a circulação viária e pedonal, lacunas ao nível do mobiliário urbano, nomeadamente iluminação, insuficiências ao nível do desenho urbano e da respetiva composição.

#### Problemas

A intervenção deverá responder a problemas como:

- Pavimento degradado;
- Pouca arborização;
- Lacunas ao nível do mobiliário urbano;
- Infraestruturas pedonais descontínuas;
- Estacionamento abusivo;



- Passeios subdimensionados;
- Barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos passeios;

### Programa

Para o sucesso da intervenção, consideram-se importantes os seguintes aspetos:

- O reperfilamento das vias;
- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas;
- Criação de linhas arbóreas, que para além de aumentarem a atratividade paisagista, servirão de filtros, contribuindo para diminuir o impacto visual da degradação do edificado;
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Qualificação e valorização dos percursos pedonais (qualificação das infraestruturas pedonais e eliminação dos obstáculos arquitetónicos e desníveis);
- Organização de estacionamento e detrimento do estacionamento ao longo da via em favor de um percurso ciclável e promovendo o uso da bicicleta e unindo os dois centros urbanos do Município – Felgueiras e Lixa.

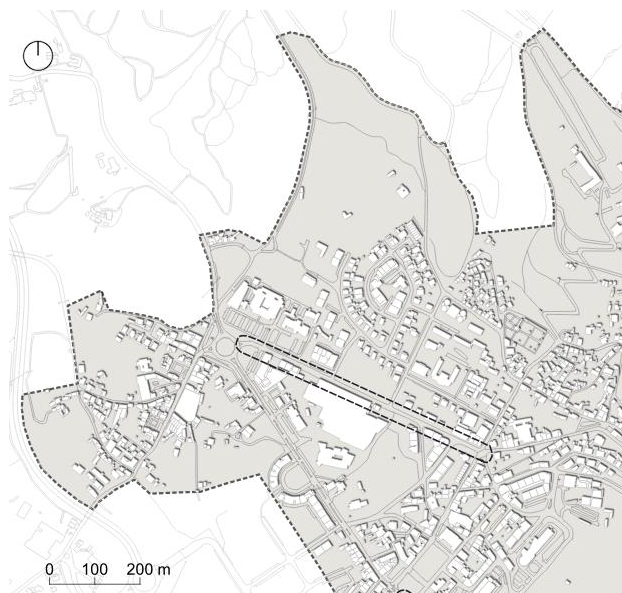


Figura 123. Localização da Avenida Dr. Magalhães de Lemos

### **A12 - Requalificação da Avenida Dr. Leonardo Coimbra**

Tendo sido já realizada a requalificação do troço que liga o Jardim da Praça da República à rotunda junto ao edifício do “McDonalds”, nesta segunda fase do projeto, prevê-se a continuação dos trabalhos até ao fim da Avenida.

#### Problemas

As problemáticas detetadas na Avenida Dr. Leonardo Coimbra são semelhantes às da Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães, nomeadamente:

- Degradação dos pavimentos;
- Passeios subdimensionados;
- Mobiliário urbano desadequado;
- Falta de sinalética horizontal e vertical;
- Barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos passeios;
- Faixas de viragem desajustadas à carga viária (especialmente no entroncamento junto à Praça de República);
- Circuitos de circulação viária conflituosos (especialmente no entroncamento junto à Praça de República);





- Má definição e orientação do trânsito;
- Circuitos de circulação viária conflituosos;
- Edifícios em degradação com forte impacto visual na avenida.

### Programa

A intervenção nesta área constitui-se como uma necessidade e uma oportunidade, potenciando a qualidade de vida dos moradores, e visitantes de Felgueiras.

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

- O reperfilamento das vias;
- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas;
- Criação de percursos cicláveis (eventuais vias partilhadas), agregados a uma possível futura rede ciclável integrada de cidade;
- Criação de linhas arbóreas, que para além de aumentarem a atratividade paisagista, servirão de filtros, contribuindo para diminuir o impacto visual da degradação do edificado;
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável.



Figura 124. Localização da Avenida Dr. Leonardo Coimbra

## **Ações Imateriais**

### **Implementação de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real no Interface Rodoviário**

#### **Caracterização**

A central de Camionagem de Felgueiras está implantada numa zona central da cidade, contígua ao centro histórico.

O edifício encontra-se em bom estado de conservação, uma vez que tem sido alvo de manutenções e obras periódicas, no entanto pretende-se que contemple sistemas mais modernos, que vão de encontro às exigências atuais.

A central de Camionagem assume, ainda hoje, um papel importante enquanto meio universal de transporte num contexto territorial que se

carateriza pela ocupação dispersa e por aglomerados urbanos com alguma relevância demográfica, como é o caso da cidade de Felgueiras.

Tal como outras centrais de camionagem existentes no território nacional, também esta corresponde a um espaço de referência na cidade, e de elevada afluência diária quer pelos moradores, quer por alguns visitantes.

No sentido de modernizar este equipamento e garantir novas e melhores condições aos seus utilizadores, pretende-se reforçar as condições de intermodalidade neste interface.

### Programa

Assim, a presente ação propõe a dotação de equipamentos de informação aos utilizadores em tempo real, quer das carreiras urbanas quer das carreiras interurbanas.

Esta ação de implementação de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real no Interface Rodoviário tem assim como objetivo:

- Dispor e promover a informação Acessível Para Todos;
- Disponibilizar a informação em tempo real;
- Normalização e uniformização da informação rodoviária;
- Promover a eficiência e qualidade nas deslocações;
- Incrementar a comodidade e conforto de interface;
- Facilitar a utilização dos serviços associados (bilhética, informação, etc.);
- Estimular a utilização do transporte público nas ligações locais e regionais



Figura 125. Central de Camionagem de Felgueiras



## **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 os nossos cidadãos dos 8 aos 80, de uma ponta á outra, do concelho.

Partindo da experiencia da organização em ciclos promovida pela Casa das Artes de felgueira, esta programação será agrupada em Rotas. As Rotas, roubando o hábito já assimilado pela presença da Rota do românico, oferece 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

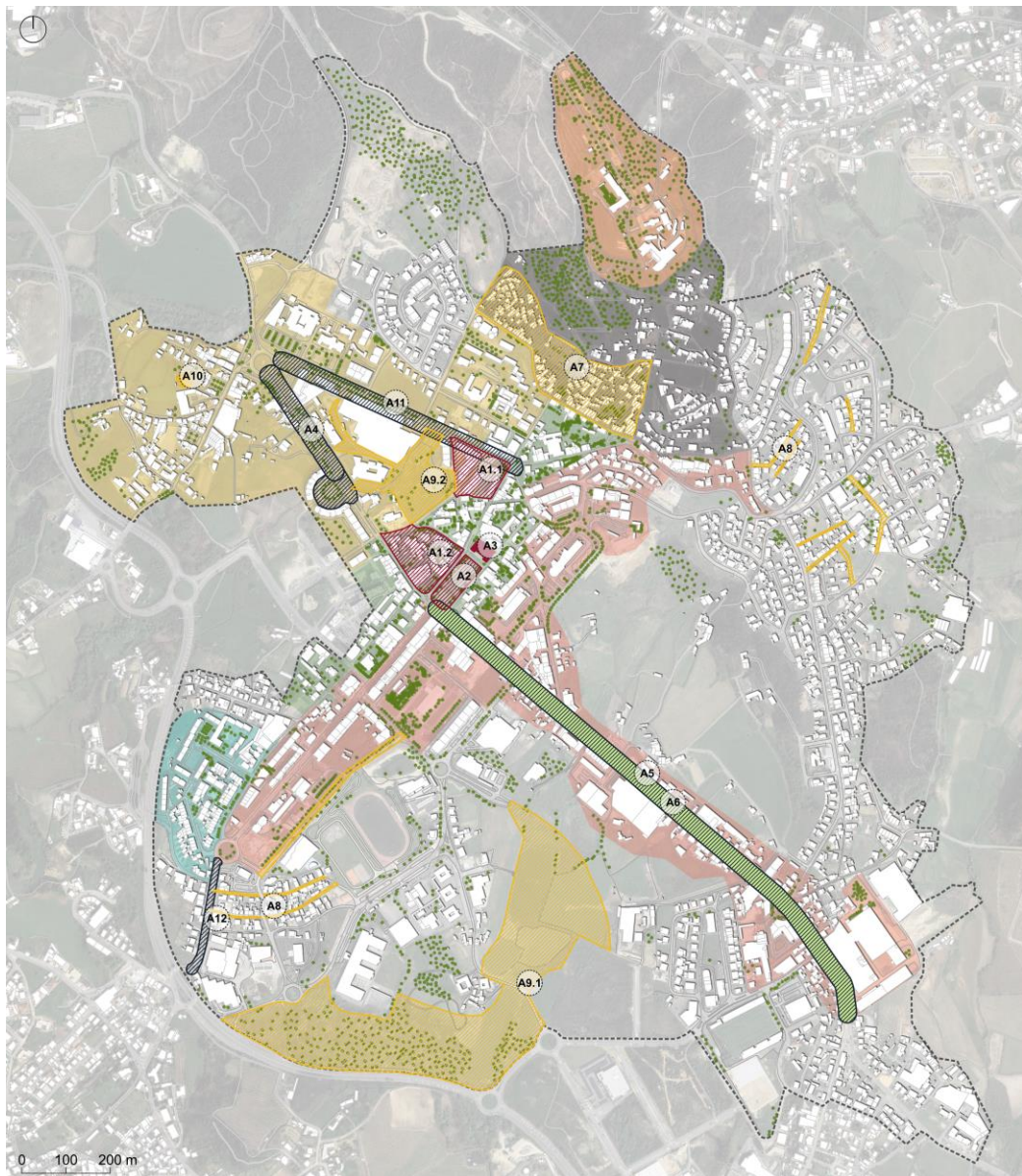


divulgação seja nas plataformas digitais, seja através de meios físicos de promoção que permitam antecipar e facilitar o conhecimento do mesmo pelos cidadãos do concelho.

É ainda de salientar que a ACLEM - Arte, Cultura E Lazer Empresa Municipal, será o promotor da animação urbana, sem prejuízo da existência de outras entidades parceiras.



## 7.4. Planta Síntese



### LEGENDA

- ⋯ Limite da Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Felgueiras
- ▨ Espaço Público      ■ Edificado
- ⊙ A1 Envolvente à Igreja Margaride e quarteirão Norte à Praça da República
  - ⊙ A1.1 Requalificação do Quarteirão Norte à Praça da República - Casa das Torres
  - ⊙ A1.2 Requalificação do Quarteirão Norte à Praça da República - Praceta do Foral
- ⊙ A2 Requalificação da Praça da República
- ⊙ A3 Reabilitação dos edifícios propriedade da Câmara Municipal de Felgueiras
- ▨ Espaço Público
- ⊙ A4 Requalificação da Avenida Agostinho Ribeiro e Praça das Comunidades Lusitadas
- ⊙ A5 Requalificação da Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães
- ⊙ A11 Requalificação da Avenida Magalhães de Lemos
- ⊙ A12 Requalificação da Avenida Dr. Leonardo Coimbra - 2ª fase
- Espaço Público
- ⊙ A6 Relação Cidades Contínuas Ciclováveis: Eixo Felgueiras – Lixa
- ▨ Espaço Público      ■ Edificado
- ⊙ A7 Requalificação da Zona alta na envolvente ao Cemitério
- ⊙ A8 Requalificação das vias secundárias intersticiais - exemplos
- ⊙ A9 Criação de parques urbanos
  - ⊙ A9.1 Parque da Cidade
  - ⊙ A9.2 Parque da Bouça
- ⊙ A10 Reabilitação do edifício da antiga Cadeia
- UNIDADES HOMOGÉNEAS
- Centro Histórico
- Eixos Urbanos
- Bairro João Paulo II
- Área Habitacional
- Nova Centralidade
- Monte Columbino (Santuário de Santa Quitéria)

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 e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro, 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 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 (nº2 do artigo 33º do RJRU).



Figura 126. Esquema representativo da gestão da ORU

A Câmara Municipal de Felgueiras, assume-se assim como entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana sistemática de Felgueiras. 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, permiti 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. Estas 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 de Felgueiras 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.





## 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 9.º do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (artigo 10.º do RJRU), entre outros, o município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de 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.

### **Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação**

1. 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;
2. Esta Unidade/Equipa deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
3. 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.

4. A missão desta Unidade/Equipa é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:

- 4.1. Conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
- 4.2. Exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
- 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
- 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.

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.

6. 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;

7. 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



capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;

8. A existência e operação da Unidade/Equipa poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

9. A Unidade/Equipa deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;

10. À Unidade/Equipa compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;

11. À Unidade/Equipa compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente na adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;



### 8.3. Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Felgueiras, 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 de Felgueiras.

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 245.

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 de Felgueiras 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 de Felgueiras, 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 de Felgueiras 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 de Felgueiras, 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 de Felgueiras. 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 de Felgueiras.

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 concessão 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

A execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, 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.

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.

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.

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 no nº3 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 de Felgueiras.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na ARU de Felgueiras, 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.

No entanto de acordo com o n.º 3 do artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, o direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, 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 término 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 um 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 abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes.

Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem



prejuízo do seu carácter urgente.

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

**Determinação do nível de conservação:**

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

**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:**

Atendendo ao facto do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) se encontrar, à data da elaboração da presente ORU, em processo de alteração, 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 prioridade de execução, 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	Envolvente à Igreja Margaride e quarteirão Norte à Praça da República											
A1.2	Espaço Público	Quarteirão Norte à Praça da República (Casa das Torres)											
A1.2	Espaço Público	Quarteirão Norte à Praça da República (Praceta do Foral)											
A2	Espaço Público	Requalificação da Praça da República											
A3	Espaço Público	Reabilitação dos edifícios propriedade da Câmara Municipal											
A4	Espaço Público	Requalificação da Avenida Agostinho Ribeiro e Praça das Comunidades Lusíadas											
A5	Espaço Público	Requalificação da Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães											
A6	Espaço Público	Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras - Lixa											
A7	Espaço Público	Requalificação da zona alta na envolvente ao Cemitério											
A8	Espaço Público	Requalificação das vias secundárias intersteciais											
A19	Espaço Público	Criação de parques urbanos											
A9.1	Espaço Público	Parque da Cidade											
A9.2	Espaço Público	Parque da Bouça											
A10	Edifício	Reabilitação do edifício da antiga Cadeia											
A11	Espaço Público	Requalificação da Avenida Magalhães de Lemos											
A12	Espaço Público	Requalificação da Avenida Dr. Leonardo Coimbra - Fase II											
	Espaço Público	Implementação de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real no Interface Rodoviário											
	Animação urbana	Animação urbana											

Figura 127. 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, 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 dos seus aglomerados, pretendendo uma estimulação da economia e dinâmicas sociais e culturais.

Pretende-se que ao aumentar a autoestima dos habitantes de Felgueiras, e que, desta forma, o investimento público ao nível do espaço público e edificado 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 em Felgueiras.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na Área De Reabilitação Urbana de Felgueiras (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da figura 125.

A estratégia de reabilitação urbana do Município 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 comunitário



Código	Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Fonte de financiamento	Valor previsto
A1	Espaço Público	Envolvente à Igreja Margaride e quarteirão Norte à Praça da República		
A1.2	Espaço Público	Quarteirão Norte à Praça da República (Casa das Torres)	OM / NORTE2030	2 149 388,18 €
A1.2	Espaço Público	Quarteirão Norte à Praça da República (Praceta do Foral)		
A2	Espaço Público	Requalificação da Praça da República	OM / NORTE2030	885 286,00 €
A3	Espaço Público	Reabilitação dos edifícios propriedade da Câmara Municipal	OM / NORTE2030	2 000 000,00 €
A4	Espaço Público	Requalificação da Avenida Agostinho Ribeiro e Praça das Comunidades Lusíadas	OM / NORTE2030 Aviso NORTE2030-2024-36	1 100 000,00 €
A5	Espaço Público	Requalificação da Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães	OM / NORTE2030 Aviso NORTE2030-2024-36	2 913 024,67 €
A6	Espaço Público	Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras - Lixa	OM / NORTE2030	570 000,00 €
A7	Espaço Público	Requalificação da zona alta na envolvente ao Cemitério	OM / NORTE2030	400 000,00 €
A8	Espaço Público	Requalificação das vias secundárias intersticiais	OM / NORTE2030	10 000 000,00 €
A9	Espaço Público	Criação de parques urbanos		
A9.1	Espaço Público	Parque da Cidade	OM / NORTE2030 Aviso NORTE2030-2024-36	916 330,91 €
A9.2	Espaço Público	Parque da Bouça		
A10	Edifício	Reabilitação do edifício da antiga Cadeia	NORTE2030	2 500 000,00 €
A11	Espaço Público	Requalificação da Avenida Magalhães de Lemos	OM / NORTE2030 Aviso NORTE2030-2024-36	1 100 000,00 €
A12	Espaço Público	Requalificação Av. Dr. Leonardo Coimbra - Fase II	OM / NORTE2030 Aviso NORTE2030-2024-36	129 859,28 €
	Espaço Público	Implementação de sistemas de informação aos utilizadores em tempo real no Interface Rodoviário	OM / NORTE2030	2 500 000,00 €
	Animação urbana	Animação urbana	OM	400,00,00€

Figura 128. 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 Referenciação 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.<sup>a</sup> 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.....	23
Figura 6. Diagrama do processo de execução da ORU.....	24
Figura 7. Instrumentos de execução de política urbanística.....	26
Figura 8. Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras.....	28
Figura 9. A paisagem e malha urbana do concelho de Felgueiras.....	30
Figura 10. Felgueira, S/A.....	37
Figura 11. Leonardo Coimbra (1883-1936).....	38
Figura 12. Mosteiro de Santa Maria de Pombeiro.....	39
Figura 13. Princípios Territoriais, PNPOT, 2019.....	41
Figura 14. Orientações e Diretrizes de Coordenação e Integração, PROT- N, 2024.....	43
Figura 15. Plano de Pormenor das Portas da Cidade XXI (UOPG 25).....	45
Figura 16. Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14).....	47
Figura 17. Plano de pormenor do parque da Cidade/Gandra (UOPG 22).....	48
Figura 18. Benefícios Fiscais da ARU.....	53
Figura 19. Sobreposição da evolução da delimitação da ARU de Felgueiras.....	55
Figura 20. Bairro Social João Paulo II.....	59
Figura 21. Alinhamento da Praça da República com a Av. Dr. Leonardo Coimbra.....	60
Figura 22. Delimitação da área de reabilitação urbana da Cidade de Felgueiras.....	61
Figura 23. Principais eixos de desenvolvimento e expansão da cidade.....	64
Figura 24. Mosteiro de Santa Maria do Pombeiro.....	72
Figura 25. Paço de Pombeiro de Riba Vizela.....	72
Figura 26. Villa Romana de Sendim.....	73
Figura 27. Planta do património inventariado no âmbito da presente operação de reabilitação urbana.....	76



Figura 28. Planta do Número de Pisos.....	114
Figura 29. Planta do Tipo de Ocupação.....	116
Figura 30. Planta de Funções da ARU da Cidade de Felgueiras.....	118
Figura 31. Casario degradado – Centro histórico de Felgueiras.....	120
Figura 32. Casario degradado – Zonas de transição urbano/rural.....	121
Figura 33. Planta do Estado de Conservação.....	122
Figura 34. Cobertura colapsada.....	124
Figura 35. Cobertura parcialmente colapsada.....	124
Figura 36. Cobertura com espécies infestantes.....	126
Figura 37. Cobertura com deslocamento/quebras das telhas.....	127
Figura 38. Telhado com beirado e recolha de águas pluviais.....	127
Figura 39. Beirado com telhas quebradas.....	128
Figura 40. Fachada com eflorescências.....	129
Figura 41. Fachada com manchas e desagregações.....	130
Figura 42. Desagregação de reboco e verdetes.....	131
Figura 43. Fachada com fissuras.....	131
Figura 44. Deformação da fachada (cunhal esquerdo).....	133
Figura 45. Fachada com toldos, publicidade e máquinas de AC.....	133
Figura 46. Toldo de sombreamento em piso comercial.....	135
Figura 47. Caixilharia degradada.....	135
Figura 48. Ausência de caixilhos.....	136
Figura 49. Tipologias do Espaço Público.....	138
Figura 50. Largo Manuel Baltazar.....	139
Figura 51. Escadaria da Praceta Cândido dos Reis.....	139
Figura 52. Rua Rebelo de Carvalho.....	141
Figura 53. Barreiras físicas à deslocação do pedonal .....	142
Figura 54. Passeios e Caminhos de Peões.....	143
Figura 55. Acesso pedonal em áreas plantadas.....	144
Figura 56. Percursos acessíveis.....	145
Figura 57. Ausência de passeio, Rua Dr. Artur Pacheco de Barbosa Mendonça.....	146
Figura 58. Ausência de passeio, Travessa da Póvoa.....	147



Figura 59. Ausência de passeio, Rua Júlio Martins.....	147
Figura 60. Passeio com dimensões adequadas.....	148
Figura 61. Passeio com dimensões adequadas.....	149
Figura 62. Passeio em razoável estado de conservação.....	150
Figura 63. Pavimento irregular e degradado.....	150
Figura 64. Pavimento irregular e degradado.....	150
Figura 65. Passeio em bom estado de conservação.....	151
Figura 66. Bancos de ripas sem braços.....	153
Figura 67. Bancos de ripas sem braços.....	153
Figura 68. Bancos com costas.....	153
Figura 69. Bancos com costas.....	153
Figura 70. Banco de pedra sem costas.....	154
Figura 71. Banco de pedra sem costas.....	154
Figura 72. Exemplos de luminárias na cidade de Felgueiras.....	155
Figura 73. Planta de iluminação pública da ARU de Felgueiras.....	156
Figura 74. Esquema das diferentes funções da Estrutura Verde.....	159
Figura 75. Jardim da Praça de República.....	160
Figura 76. Jardim da Praça Dr. Machado de Matos.....	161
Figura 77. Avenida Dr. Ribeiro de Magalhães.....	161
Figura 78. Planta da Estrutura Verde.....	163
Figura 79. Planta de Espaço Público e Arborização.....	165
Figura 80. Fábrica do Pão-de-ló de Margaride, Felgueiras.....	168
Figura 81. Praça Dr. Machado de Matos, Felgueiras.....	170
Figura 82. Biblioteca Municipal de Felgueiras.....	171
Figura 83. Piscinas Municipais de Felgueiras.....	171
Figura 84. Escola Superior de Tecnologia e Gestão - Politécnico do Porto.....	173
Figura 85. Exemplo de piso de comércio degradado.....	173
Figura 86. Esquema dos temas abordados nos objetivos específicos.....	175
Figura 87. Esquema dos objetivos ao nível da requalificação do espaço público.....	176
Figura 88. Esquema dos objetivos ao nível da reabilitação do parque edificado.....	177
Figura 89. Esquema dos objetivos ao nível da mobilidade e acessibilidade.....	178



Figura 90. Esquema dos objetivos ao nível das infraestruturas.....	179
Figura 91. Esquema dos objetivos ao nível do património edificado.....	180
Figura 92. Esquema dos objetivos ao nível das dinâmicas económicas, sociais e culturais.....	181
Figura 93. Esquema dos benefícios inerentes à qualificação e valorização do património.....	185
Figura 94. Esquema de acessibilidade para todos.....	190
Figura 95. Daciano da Costa. Estudos para a Linha Metropolis.....	193
Figura 96. Daciano da Costa (1995) Mobiliário urbano.....	194
Figura 97. Mudanças climáticas - ciclo vicioso.....	196
Figura 98. Modo de transporte mais eficiente para o menos.....	201
Figura 99. Tabela síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência.....	202
Figura 100. Esquema representativo da Economia Circular.....	203
Figura 101. A evolução demográfica e o problema da poluição.....	204
Figura 102. Circuito da Economia Circular.....	205
Figura 103. Estratégias de economia circular.....	207
Figura 104. Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de Economia Circular.....	208
Figura 105. Espaço público confrontante com bloco de habitação coletiva na Rua Costa Guimarães, Felgueiras.....	215
Figura 106. Planta de delimitação da área do quarteirão Norte à Praça da República (Casa das Torres).....	215
Figura 107. Praceta do Foral (na envolvente Sul à Praça da República).....	209
Figura 108. Planta de delimitação da área do quarteirão Norte à Praça da República (Praceta do Foral).....	209
Figura 109. Praça da República.....	219
Figura 110. Planta de delimitação da área da Praça da República.....	219
Figura 111. Avenida Agostinho Ribeiro.....	223
Figura 112. Planta de delimitação da área da Av. Agostinho Ribeiro.....	223
Figura 113. Planta de delimitação da área da Av. Dr. Robeiro de Magalhães.....	225





Figura 114. Planta de identificação do percurso clicável Felgueiras – Lixa.....	227
Figura 115. Estrada EN 101 entre Felgueiras e Lixa.....	228
Figura 116. Planta de delimitação da pista clicável na ARU de Felgueiras.....	228
Figura 117. Planta de delimitação da zona alta na envolvente ao cemitério.....	230
Figura 118. Rua da Alegria.....	231
Figura 119. Rua Francisco Sarmento Pimentel.....	232
Figura 120. Exemplos de vias intersticiais secundárias.....	234
Figura 121. Localização Parques Urbanos.....	235
Figura 122. Planta de delimitação do edifício da antiga Cadeia.....	237
Figura 123. Localização da Avenida Dr. Magalhães de Lemos.....	240
Figura 124. Localização da Avenida Dr. Leonardo Coimbra.....	242
Figura 125. Central de Camionagem de Felgueiras.....	243
Figura 126. Esquema representativo da gestão da ORU.....	250
Figura 127. Cronograma temporal de execução do programa.....	271
Figura 128. Quadro de investimentos previstos para as operações públicas.....	274



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente segundo grupos etários e a sua evolução no concelho de Felgueiras .....	31
--	----