

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE LONGRA

Câmara Municipal de Felgueiras
fevereiro de 2025



ARU ORU

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE LONGRA

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

fevereiro de 2025



01	INTRODUÇÃO	06
02	ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA	21
03	ENQUADRAMENTO	
	3.1 Território Físico e Social	28
	3.2 Longra na História	35
	3.3 Antecedentes e Instrumentos de Gestão Territorial e Urbana	37
04	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	
	4.1 Diagnóstico Sumário da ARU da Vila de Longra	48
	4.2 Critérios de Delimitação da ARU	54
	4.3 Análise Estatística	56
	4.4 Morfologia Urbana	59
	4.5 Valor Patrimonial	61
05	ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO	
	5.1 Metodologia	72
	5.2 Edificado	75
	5.2.1 Número de Pisos	75
	5.2.2 Tipo de Ocupação	77
	5.2.3 Funções	79
	5.2.4 Estado de Conservação do Edificado	81
	5.3 Patologias das Construções	84
	5.4 Espaço Público	89
	5.4.1 Mobiliário Urbano	96
	5.4.2 Iluminação	97
	5.4.3 Estrutura Verde	99

06	VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA	
6.1	Estratégia	103
6.2	Objetivos Específicos.....	108
07	PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	
7.1	Referências de Estratégia Espacial	113
7.2	Necessidades Gerais de Intervenção.....	118
7.3	Medidas Complementares Sustentáveis	124
7.3.1	Eficiência Energética.....	124
7.3.2	Mobilidade Suave	128
7.3.4	Economia Circular	131
7.4	Apresentação das Ações de Iniciativa Pública	143
7.5	Planta Síntese.....	163
08	PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	
8.1	Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna.....	165
8.2	Processo de gestão ativa da ORU.....	169
8.3	Quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana.....	173
8.3.1	Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação.....	178
8.3.2	Programa do IHRU para a reabilitação urbana e arrendamento.....	180
8.3.3	Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).....	182
8.3.4	Instrumento financeiro – IFRRU.....	186
8.4	Instrumentos de execução.....	189
8.5	Prazo global e cronograma de execução do programa	201
8.6	Programa de investimento e financiamento da operação.....	203
09	SIGLAS E GLOSSÁRIO	
	Siglas.....	207
	Glossário.....	209
10	BIBLIOGRAFIA.....	212

01

Introdução



Os núcleos históricos têm vindo a ser entendidos cada vez mais enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania. Paralelamente a esta ideia de centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é também palco de diversos e complexos constrangimentos, tais como a degradação física e a desertificação.

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

Na vila de Longra, a Câmara Municipal de Felgueiras tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas da degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração do aglomerado.

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

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge assim como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU – Área de Reabilitação Urbana.



No caso da vila de Longra, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos e intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva, espaços verdes, etc., e por isso é enquadrada num Programa Estratégico de Reabilitação com designação de ORU Sistemática.

Tal como assume Ascher (2012, p.114), “O desenvolvimento local passa hoje cada vez mais pela capacidade de atrair as camadas médias jovens qualificadas (...)”.

A capacidade de atrair e fixar jovens nestes núcleos de territórios de baixa densidade, é por isso, um desafio, que deve ser encarado como essencial para o crescimento e requalificação destes locais.

O modelo urbano deve ser capaz de alargar a visão sobre um entendimento mais redutor de centro – periferia. A evolução territorial, assim como as novas tendências sociais e rotinas do quotidiano da vida na urbe, veio expandir esta noção.

Percebe-se, então, que as vivências do espaço e os fluxos que lhes estão inerentes têm vindo a diluir estes termos, e por esta razão, devem ser sempre pensadas formas de conectar áreas, fomentando a sua interatividade e evitando zonas dispersas no território. (Carvalho, 2012)

Assim, há que atuar no sentido de tornar o território mais competitivo e gerador de novas dinâmicas sociais que lhe permitam desenvolver-se de forma sustentável.

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher, 2012)

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

Social e culturalmente é expectável que as intervenções de melhoramento dos espaços públicos, assim como do edificado, estejam intrinsecamente ligados à apropriação dos habitantes, potenciando sentimentos de pertença e um entendimento do espaço como expressão de vivências e relacionamentos sociais. (Carvalho, 2012)



Figura 1. Conceito de reabilitação urbana

Tendo por base este conjunto de premissas e orientações face à postura a adotar para um planeamento mais sustentável deve ter-se presente a ideia de que:

(...) um plano estratégico é a definição de um projeto de cidade (ou de região) que unifica diagnósticos, confina e concretiza iniciativas públicas e privadas e estabelece um quadro de mobilização e cooperação dos atores sociais urbanos. Trata-se então, fundamentalmente, de um instrumento de apoio à tomada de decisão e ao mesmo tempo, uma resposta de responsabilidade partilhada que coloca grandes desafios para a modernização do território e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. As propostas de ação, na sequência de uma análise de oportunidades, representam uma base de trabalho para o diálogo e a contratualização. (Carvalho, 2012)



Assim, 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.

Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação. Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de 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 Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Madeira, 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. (Madeira, 2009)

Atualmente vigora o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana através do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana”, ARU, cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de



Reabilitação Urbana”, ORU, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana, ARU.

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida quando é detetada uma tendência de declínio. Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência.

Os centros urbanos, tal como aconteceu com Longra, no decorrer da sua evolução, foram sempre motor de desenvolvimento, gerando desafios e problemas para os quais foi sendo necessário encontrar respostas.

Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, como também social.

Desta perceção do quão amplo é este conceito, torna-se necessário partir em busca de definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” da Regeneração Urbana.

Termos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros “R’s”, são atualmente empregues quase como sinónimos, pelo que se revela importante compreender as diferenças que os distinguem. (Salgueiro, 2012)

Se por um lado estes são termos que se cruzam na sua significância e conteúdo, por outro lado podem ser entendidos como linha condutora e evolutiva. A evolução da Regeneração Urbana, tanto na teoria como na prática, é resultado da própria evolução dos modelos de organização económica e social. (Mendes, 2013)

Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados.

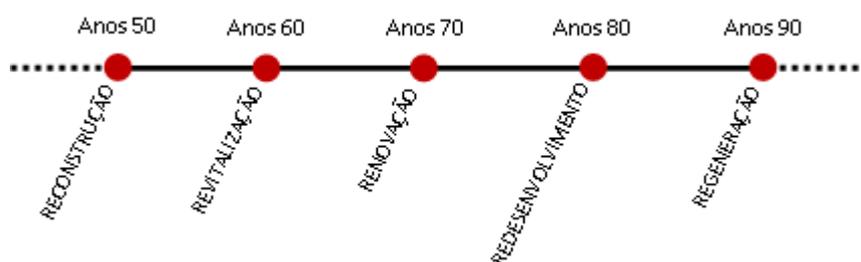


Figura 2. Linha temporal - Regeneração urbana

Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)

A regeneração urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial.

Desta forma aglutinadora, há que encarar a regeneração como termo que se subdivide em algumas ramificações: reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica. É, por isso, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana.

Assim, a Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano. (Mendes, 2013)



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

Reabilitação Urbana

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

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

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

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.



Reanimação/Revitalização Urbana

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

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

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

Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro.

De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.



Reestruturação

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

Renovação Urbana

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

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão.

Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo modelo de edificações. Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social. (Guerra, 2005)

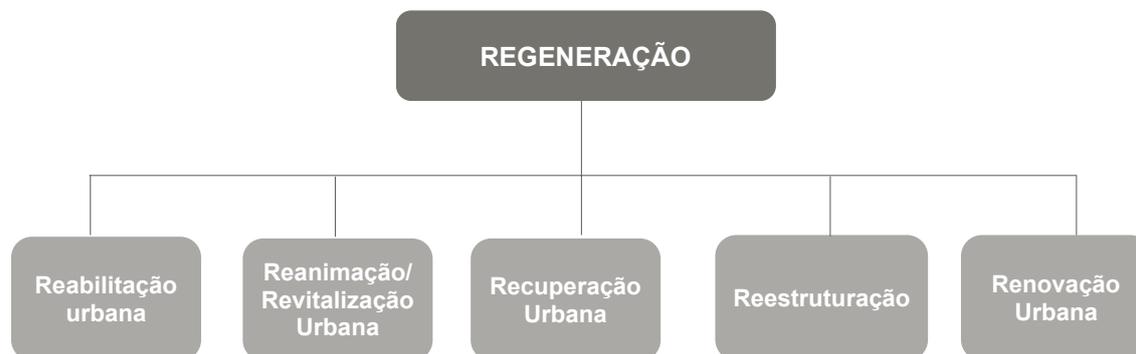


Figura 3. Esquema Regeneração como conceito aglutinador

Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” na alínea c) do artigo n.º2 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, RJUE.

Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente. Entende-se, assim, enquanto “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”. (alínea c) do artigo 2.º do RJUE)

Como se entende, este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.

Ao refletir-se em torno destes conceitos chave da Regeneração Urbana, percebe-se que, de facto, existem pontos diferenciadores entre si mas que, por outro lado, se tornam complementares havendo um grande objetivo comum que unifica estes conceitos.

Mediante a conjuntura urbana e detetados os problemas específicos pretende-se que haja uma atuação no sentido de minimizar ou inverter o declínio observado. A sua abrangência determinará a forma de atuação no território sob o ponto de vista da Regeneração Urbana,

com intervenções de cariz mais pontual ou a uma escala urbana mais ampla. Retomando o tema do declínio dos centros históricos, quase sempre coincidentes com os espaços nucleares das cidades, esta realidade teve efeitos ao nível do edificado e espaços públicos.

Como consequência do desinteresse em habitar e investir nestes centros, estes foram sendo gradualmente abandonados pela população, pelo comércio e serviços, tornando-se menos atrativos.

Tendo em consideração o crescente número de edifícios devolutos e o contínuo estado de degradação de edifícios, torna-se determinante esta definição estratégica que possa culminar num processo otimizado de reabilitação integrada, atraindo investidores privados e desenvolvendo uma imagem competitiva e sustentável na vila.



Figura 4. Conceitos ao nível das áreas urbanas e do edificado

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 5.

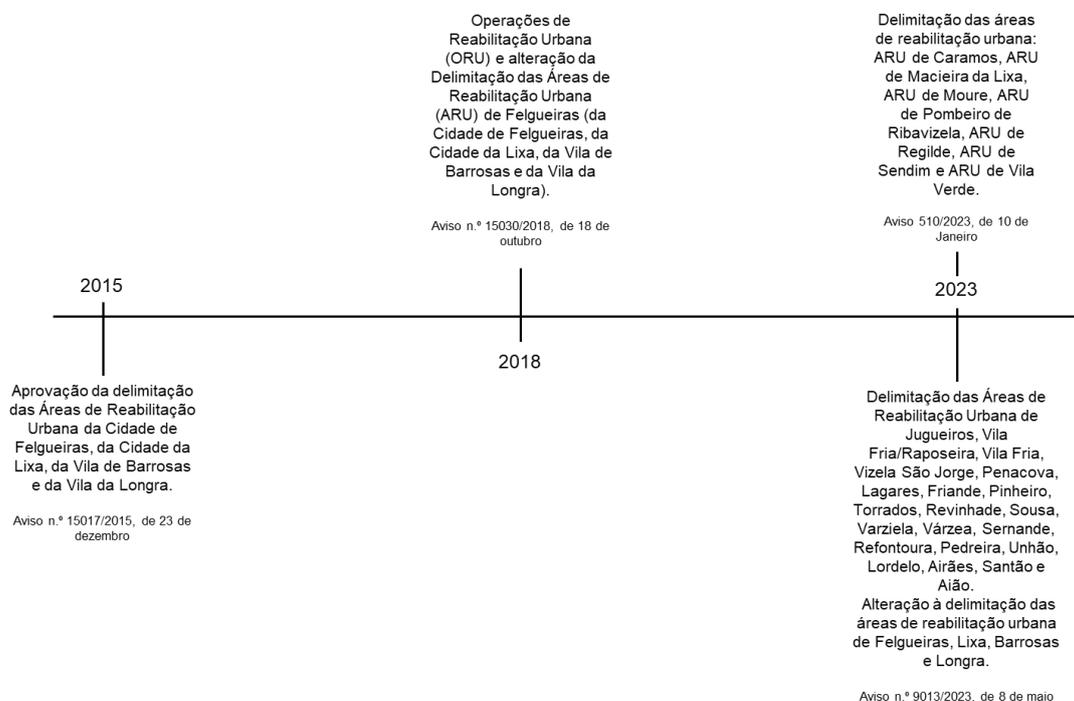


Figura 5. Cronograma temporal – ARU/ORU – CM de Felgueiras

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 Vila da Longra 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 Vila de Longra.

Sendo a salvaguarda dos aglomerados urbanos, particularmente os mais antigos, uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação e conservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, pretende-se atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para os residentes e visitantes de Felgueiras, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação nas freguesias do Concelho.

Assim, foi desenvolvida a Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Longra, traduzida no presente documento, que será estruturado em dez capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

Ao longo do segundo capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora os instrumentos de gestão territorial em vigor e no terceiro capítulo, a caracterização e análise do território e o enquadramento histórico. No capítulo quatro são abordados os seguintes temas: o diagnóstico e critérios de delimitação da ARU, a análise estatística às subseções, a morfologia urbana e o valor patrimonial.



No quinto capítulo apresenta-se uma análise ao parque edificado, a caracterização do mesmo, as patologias das construções, funções disponíveis e o espaço público e a estrutura verde da área de reabilitação urbana de Longra.

O capítulo seis define uma visão estratégica assim como os objetivos específicos e no capítulo sete são apresentadas as referências de estratégia espacial e elencadas 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 processo de gestão ativa da ORU e os quadros de apoios e incentivos à reabilitação, bem como os apoios e incentivos existentes à reabilitação urbana e à habitação, os instrumentos de execução, o prazo global e o cronograma de execução e também o programa de investimento e financiamento da operação.

Os capítulos nove e dez correspondem às siglas/glossários e bibliografia, respetivamente.

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



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.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

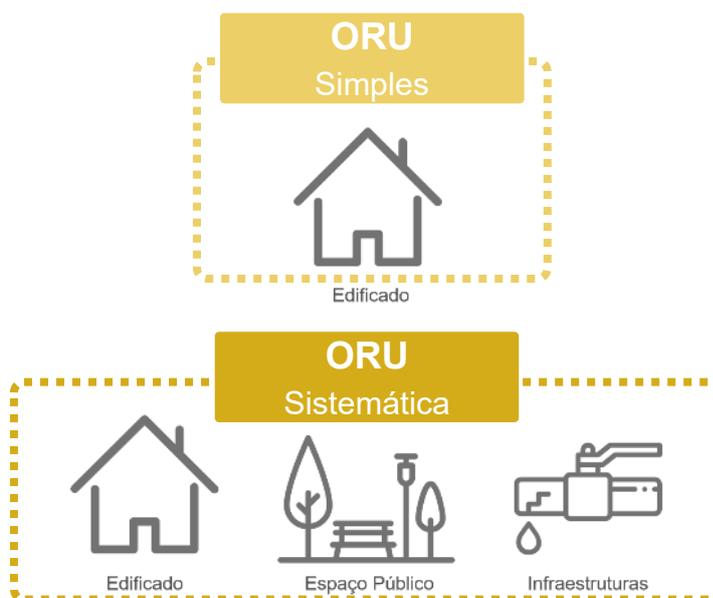


Figura 6. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

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)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária na vila de Longra 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.

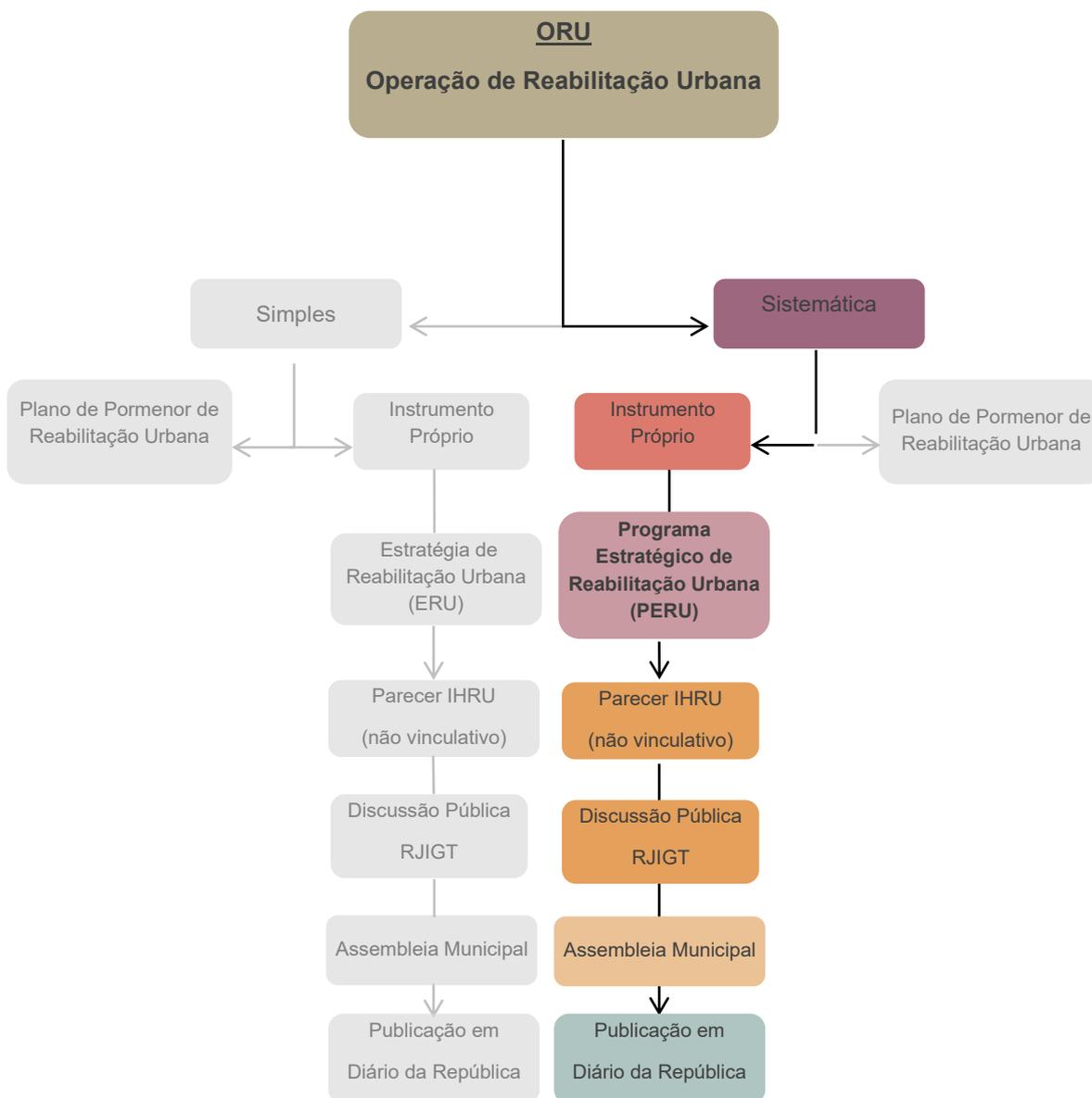


Figura 7. Diagrama do processo de execução da ORU
(esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)

A operação a desenvolver em Longra será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, como já indicado, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado. E, 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.

Atualmente são evidentes alguns sinais de degradação física da vila de Longra, 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.



Figura 8. Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU e ORU de acordo com o RJRU

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.



Figura 9. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

Tal como se pode verificar, os últimos quatro instrumentos de execução referidos não são contemplados pela ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar encontram-se devidamente descritos no capítulo 8.4 do presente documento.

A operação de reabilitação urbana da vila de Longra vigorará pelo prazo aqui estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano 2025 e 2035.

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, existe a possibilidade de prorrogação do prazo acima fixado, sendo que o âmbito temporal máximo admitido para vigência das operações de reabilitação urbana é de 15 anos a contar da data de aprovação.

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 km².

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

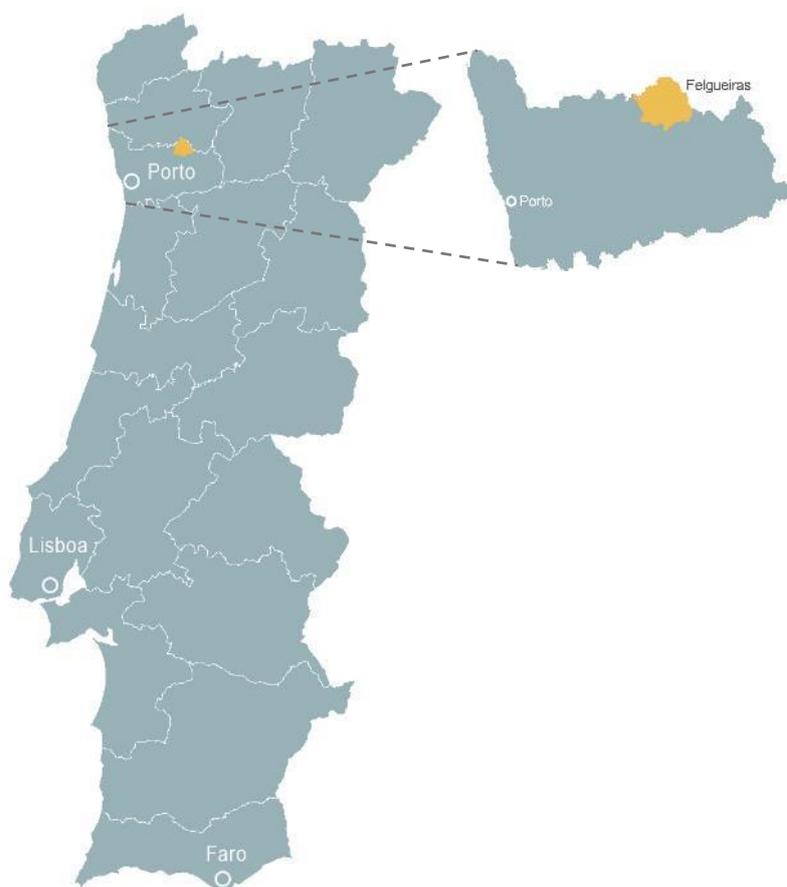


Figura 10. Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental

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.

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

O concelho de Felgueiras é constituído por 20 freguesias: Aião, 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^a Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, União das Freguesias de Torrados e Sousa, União das Freguesias de Unhão e Lordelo, União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, União das Freguesias de Vila Fria e Vizela (S. Jorge), União das Freguesias de Vila Verde e Santão. A ARU de Felgueiras pertence à União de Freguesias de Margaride (St^a Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.



Figura 11. A paisagem e malha urbana do concelho de Felgueiras
(Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/> acedido em novembro de 2024)

De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia foi elaborada uma análise da União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, na qual está inserida a Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra, com base nos dados dos Censos de 2011 e 2021.

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

Em 2021, a União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, tinha uma densidade populacional de aproximadamente 471 hab/km², registando 3289 residentes, apresentando, assim, uma diminuição de 5,7 % em relação a 2011.

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

Em 2021, o índice de envelhecimento do Concelho era de 135,3 apresentando um aumento face ao registado em 2011 de 66,9, apesar disso mantém-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 127,8 e 182 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 14 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.

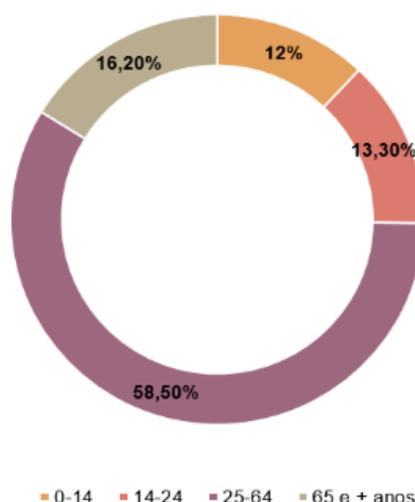


Gráfico 1. Estrutura etária da população na União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande
Fonte: INE, 2021

Como se pode verificar no gráfico 1, na União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, o grupo etário com mais peso é a população entre os 25 e 64 anos de idade, 58,50%.

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 apontavam para uma predominância do ensino básico, 64% da população, seguido pelo ensino secundário, 16%, e o ensino superior, 6,2% 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 5,17% em 2011 para 3,22% 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 na União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, em 2021, foi o setor secundário que teve maior presença integrando cerca de 70% da população, 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 29% da população no Concelho e o setor primário apenas com cerca de 1,5%.

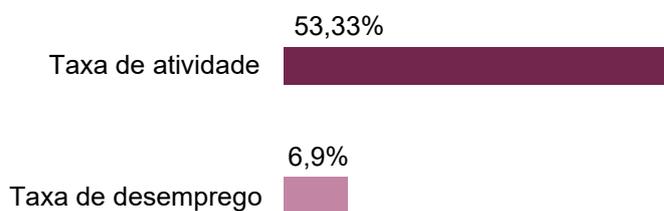


Gráfico 2. Taxa de atividade do concelho e Taxa de desemprego da União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande
Fonte: INE, 2021

A taxa de atividade da União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande é de 53,33%, mais de metade da população, contudo é de notar o melhoramento da taxa de desemprego que passou de 7,7%, em 2011, para 6,9, em 2021.

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

No que respeita a alojamentos, na União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande,



predominam os alojamentos familiares tipo clássicos, e também, em número significativo os edifícios. Foram identificados 1481 alojamentos familiares em 2021, um aumento apenas de 5% 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.

Segundo os dados do Centro de Saúde, em 2012, 36% dos utentes inscritos não tinha médico de família. Os indicadores sobre os recursos humanos de saúde existentes no Concelho apontam, para uma situação desfavorável em comparação com a média nacional, de 3,7 enfermeiros e 1,1 médico por 1000 habitantes.

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

Verifica-se que, atualmente, o concelho de Felgueiras está bem servido a nível de acessibilidades, pelo que se encontra permeado por diversas estradas nacionais, nomeadamente a EN 207, a EN 101 e a EN 15.

É ainda de salientar que tem ligação direta à autoestrada A42 que por sua vez liga o Concelho, através da rede de autoestradas, aos principais centros urbanos do norte do país, Porto, Braga, Guimarães e Vila Real, assim como aos concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante.



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 estudo representa um número de 1938 pessoas, sendo que cerca de 46% se desloca de automóvel ligeiro, 20% como passageiro em automóvel ligeiro, 17% a pé, 9% de autocarro e 5% em transporte coletivo da empresa ou escola.

3.2 Longra na História

A vila de Longra, localizada na União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, foi e continua a ser o centro de confluência das gentes das povoações vizinhas pelo que disponibiliza os bens e serviços essenciais, e concentra todas as atenções e interesses que transformaram este lugar num dos centros urbanos do concelho de Felgueiras.

Elevada a categoria de vila em 2003, o aglomerado de Longra passou a integrar recentemente a sua antiga povoação e partes das freguesias vizinhas de Sernande, Pedreira e Varziela, e a administrá-las, assumindo-se hoje como a área urbana mais importante da área sul do concelho de Felgueiras.

Sobre a sua origem, o seu topónimo, que significa “algo arqueológico”, remete-nos para um passado remoto, sendo que recentemente, nos inícios do século XXI, foram descobertos nas suas imediações, nomeadamente na fronteira das freguesias de Rande, Varziela e Sernande, vestígios arqueológicos de um antigo povoamento da Idade do Bronze - Povoado de Cimalha.



Figura 12. Vestígios arqueológicos do Povoado de Cimalha

Fonte: ALMEIDA, Pedro Brochado de, FERNANDES Francisco, “A escavação arqueológica no Povoado das Cimalhas – Felgueiras”, OPPIDUM, n.º 2, 2007

Quanto à sua história e evolução, não podemos dissociá-las da indústria, uma vez que a mesma contribuiu para o efetivo desenvolvimento do território concelhio de Felgueiras, tendo este lugar sido pioneiro nesta área.



Como referências, destacam-se a **Longra-Indústria de Mobiliário de Escritório, S.A.** e a **Metalúrgica da Longra.**

A empresa Metalúrgica da Longra, que foi fundada nos anos vinte do século XX, era uma pequena oficina que se afirmou no setor do mobiliário metálico, acabando, contudo, por deixar de laborar em 1995. Nesta foi produzido, pela primeira vez em Portugal, um sistema de mobiliário metálico projetado pelo arquiteto Daciano da Costa, cuja colaboração que iniciou em 1961 e se prologou durante um período de mais de trinta anos, acabou por ser uma das mais proveitosas relações entre a indústria nacional e o design.

Desta frutuosa relação surgiram as famosas linhas de móveis Prestígio (1962), Cortez (1963), Mitnova (1975), Metrópolis (1988), Logos (1988) ou a Práxis (1991). Fonte: www.tipografos.net/portugal/daciano-da-costa.html, acedido em setembro de 2016.



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 de Longra 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.

PRINCÍPIOS TERRITORIAIS ASSUMIDOS 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



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.

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

O 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, 2º 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, 2º Série, n.º 99, em 23 maio 2008;

2ª Alteração do Regulamento conforme o Aviso n.º 10502/2013, republicado em Diário da República, 2.ª série, em 23 de agosto de 2013;

3ª Alteração conforme o Aviso n.º 19177/2018, publicado em Diário da República, 2º Série;

4ª Alteração conforme o Aviso n.º 5945/2020, publicado em Diário da República, 2º 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 infraestruturação, 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, n.º 221, 2.ª série)

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

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

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

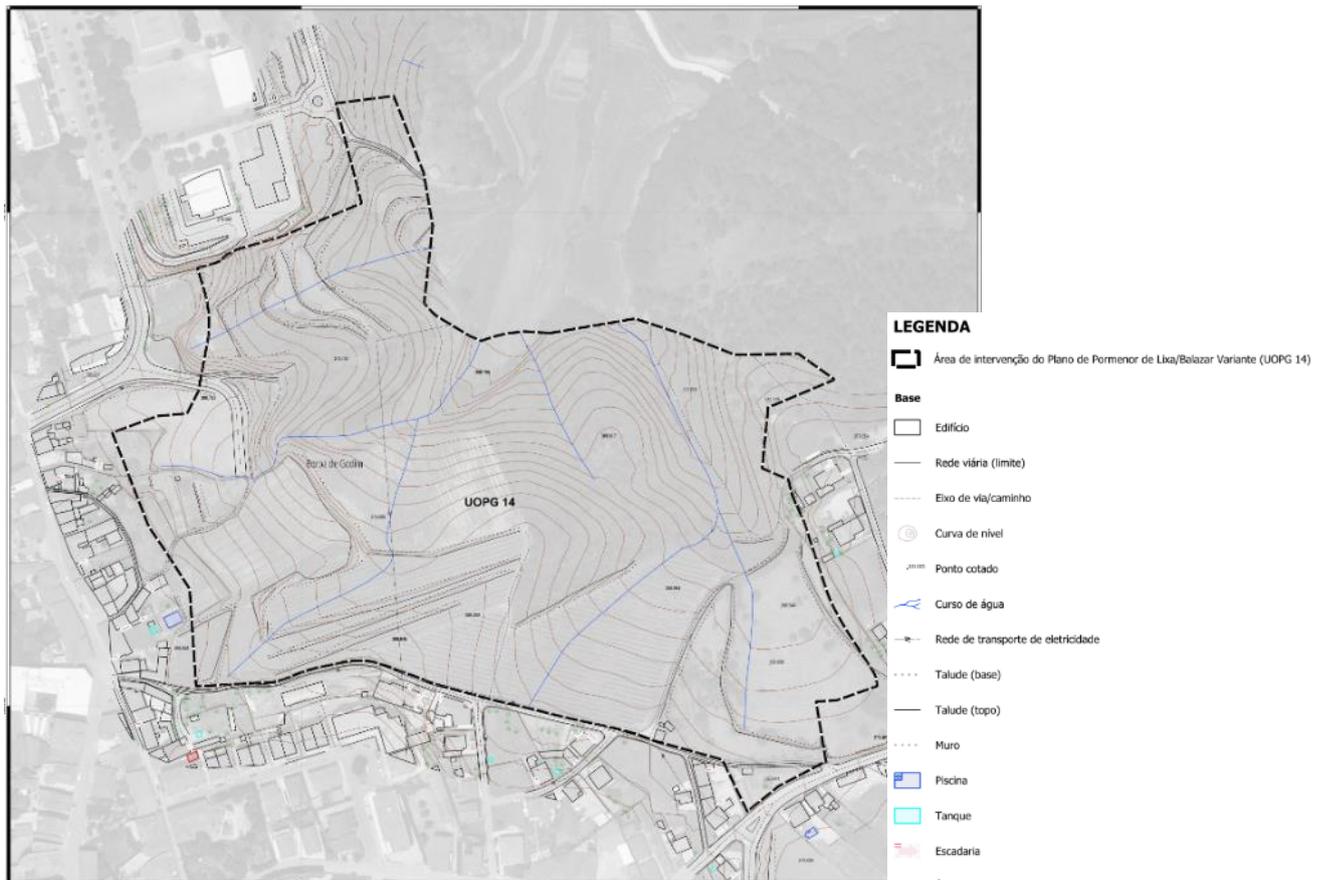


Figura 16. Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14)

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;
- 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 Vila de Longra

A Reabilitação Urbana é uma opção indiscutível e assume-se como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas degradadas e desqualificadas.

Efetivamente, atualmente, esta 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 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.

Através da delimitação da ARU, pretendeu-se devolver a Longra a sua atratividade e qualidade urbana, permitindo, desta forma, o estabelecimento de 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 da ARU da vila de Longra, de acordo com a legislação em vigor, dotará esta área de ferramentas mais eficazes para atrair investimento orientado para a



consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural, turismo, gastronomia local e atividades socioculturais que poderão potenciar outros investimentos externos e a criação de empregos.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU), é definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...".

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

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 do aglomerado de Longra 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 a qualidade urbana;



- 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 deficiências a nível dos espaços públicos, que além de transformarem numa área pouco atrativa, contribuem para a degradação da sua imagem urbana, refletindo-se em problemas funcionais de alguns espaços estruturantes da malha existente e na sua deficiente qualificação.

Somam-se a estas patologias, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamento, um deficit a nível de mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares, ou até inexistência dos mesmos. Estes últimos, além de apresentarem uma deficiente arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

Neste sentido, decorrente desta breve análise, urge uma inevitável intervenção do espaço público que passa pela sua necessária requalificação e humanização, a partir das quais se poderá resolver igualmente a articulação e organização destas áreas.

Para além disso, a elaboração da Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra 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.

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.

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.

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;
- Qualidade ambiental;
- Proximidade em relação às cidades do Porto e Braga e a outros aglomerados urbanos de referência na região;
- Boa cobertura de equipamentos;
- Edifícios com valor patrimonial;
- Património histórico e arqueológico de interesse;
- Boa rede de distribuição externa à área de reabilitação urbana;
- Boas acessibilidades viárias.
- Paisagem envolvente atrativa;
- Recursos naturais preservados;
- Inserido na Rota do Românico;
- Existência de recursos diversificados suscetíveis de valorização do ponto de vista económico;
- Aposta na renovação das tecnologias, na qualificação do emprego, na formação dos recursos humanos, na elevação dos padrões de qualidade de vida.

FRAQUEZAS

- Edifícios em estado deficiente de conservação;
- Elevado número de imóveis degradados;
- Escassez de imóveis para arrendamento;
- Espaços públicos desqualificados;
- Mau estado de algumas infraestruturas;
- Falta de percursos pedonais;
- Envelhecimento populacional;
- Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer;
- Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais;
- Inúmeras barreiras arquitetónicas;
- Mobiliário urbano desadequado e inestético.

OPORTUNIDADES

- Aposta na requalificação urbana;
- Benefícios e incentivos fiscais;
- Recursos naturais, arqueológicos, arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Aposta no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural, aliada ao turismo natural, gastronómico e enoturismo.

AMEAÇAS

- Período de crise económica mundial, que poderá ter influência na economia principalmente nas exportações;
- Aumento da população com mais de 65 anos;
- Decréscimo da população com menos de 20 anos.



4.2 Critérios de Delimitação da ARU

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

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) aprovada apresenta uma área de 37,76 ha, cuja delimitação se encontra demarcada na planta da figura 18.



Figura 18. Limite da Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra

4.3 Análise Estatística

Para obter um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, foi desenvolvida uma análise ao nível máximo de desagregação, mais concretamente ao nível da subseção, a uma área de abrangência ao limite da ARU, obtendo uma área de estudo em 13 subseções.

De acordo com os dados do INE, ao nível da subseção, a ARU de Longra agrega um total de 678 habitantes.

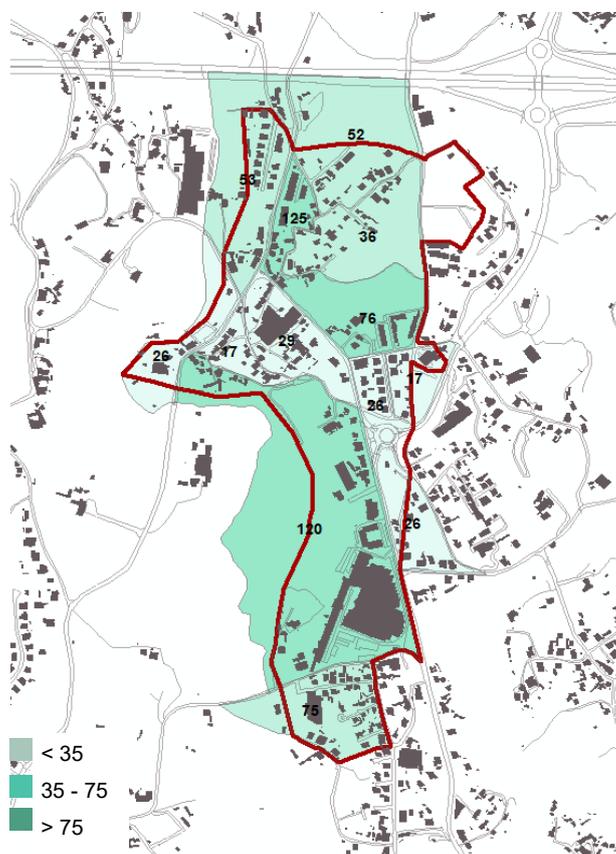


Figura 19. População Residente ao nível da subseção
Fonte: INE, 2021

Ainda sobre a caracterização da população residente é de aferir que o género dominante é o feminino com 363 elementos, correspondendo a 53,5%, enquanto o género masculino é representado por 315 elementos, ou seja 46,5% da população total da área de estudo, como é possível observar no gráfico 3.

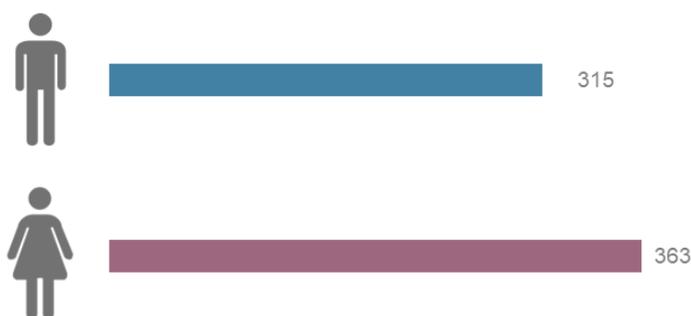


Gráfico 3. População residente por género ao nível da subseção

Fonte: INE, 2021

Relativamente à distribuição da população por grupos etários, verificou-se que em 2021 a estrutura etária na área em estudo era a seguinte: 72 (0-14 anos); 85 (15-24 anos); 398 (25-64 anos); e 123 (65 ou mais anos) como ilustra o gráfico 4.

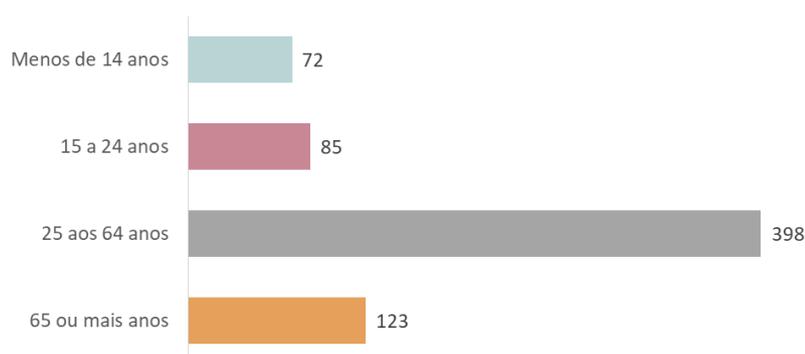


Gráfico 4. População residente ao nível da subseção, por grupo etário

Fonte: INE, 2021

Em relação à distribuição da população por faixa etária, e em termos percentuais, é possível constata-se que a faixa dos 0-14 anos apresentava em 2021, um peso de 10,6% da população total da área em análise.

A faixa etária dos 15-24 anos integrava 85 habitantes, ou seja, 12,5% da população da área de estudo. Em relação à faixa entre os 25-64 anos, é possível aferir que esta era faixa mais representada na área de estudo com um peso de 58,7%.

Tal como a tendência concelhia, a área em análise atravessa um processo de envelhecimento e esse fenómeno justifica que a faixa 65 ou mais anos inclua cerca de 18,1% da população da área em análise.

Para além de uma análise populacional, importa também analisar e avaliar as características dos edifícios e alojamentos que se encontram na Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra, tendo em conta a informação disponível ao nível da subsecção.

A figura 15 representa o número de edifícios ao nível da subsecção, que no total da área em estudo foram contabilizados 214, no ano de 2021.

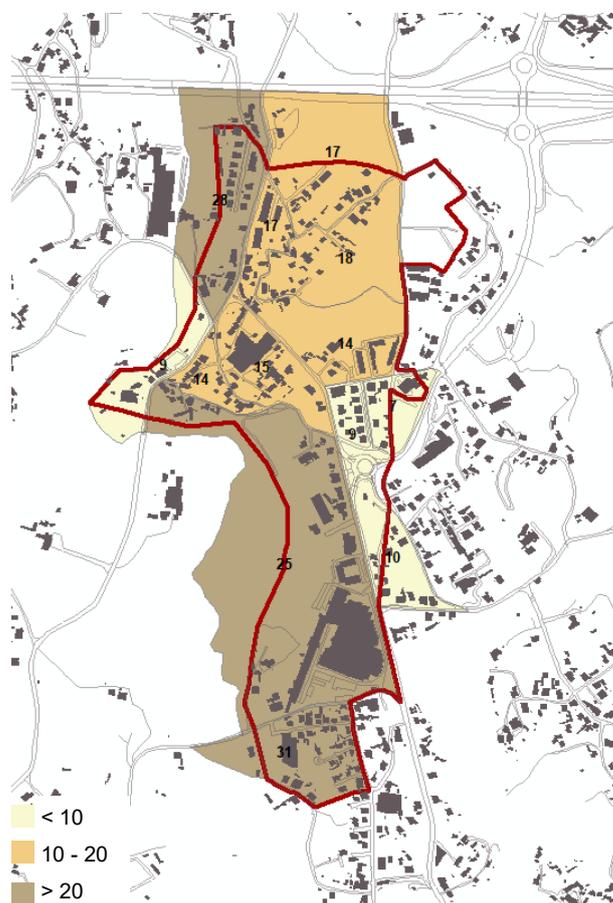


Figura 20. Número de edifícios ao nível da subsecção

Fonte: INE, 2021

Dos 214 edifícios identificados, e de acordo com os dados do INE, a grande maioria foi construída no período de 1946 a 1980.



4.4 Morfologia Urbana

O desenvolvimento deste lugar rural foi fruto da afluência das populações oriundas dos povoamentos vizinhos que se instalaram para laborar nas unidades fabris estabelecidas em finais do século XIX e princípios do século XX.

Inicialmente, o seu desenvolvimento obedeceu a um modelo de ocupação linear descontínuo e na marginal das vias, dispersando as suas construções ao longo de caminhos que mais tarde se agregaram à rede viária urbana existente deste aglomerado.

Além destas dinâmicas demográficas e económicas que induziram à sua expansão, a ER 207 e a EM 207- 2 estiveram igualmente na origem do seu efetivo crescimento. Com efeito, estas duas vias constituem os dois eixos estruturantes de Longra, cujo cruzamento deu lugar ao único e pequeno espaço deste aglomerado (figura 21).

A estrada regional 207, que estabelece a ligação entre Lousada e Felgueiras, foi primeiramente o seu principal arruamento estruturante. A EM 207-2, que surge da ramificação da anterior via principal (ER 207), propiciou uma posterior expansão, com a ocupação dos terrenos agrícolas que lhes são contíguos.

A aglutinação destes dois eixos deu origem atualmente à artéria urbana de Longra, onde se implantam comércio, serviços, unidades fabris e alguns imóveis de referência local.

A partir deste arruamento emergiram outros arruamentos secundários, antigos caminhos agrícolas gradualmente ocupados por edificações que se agregaram à rede viária urbana.

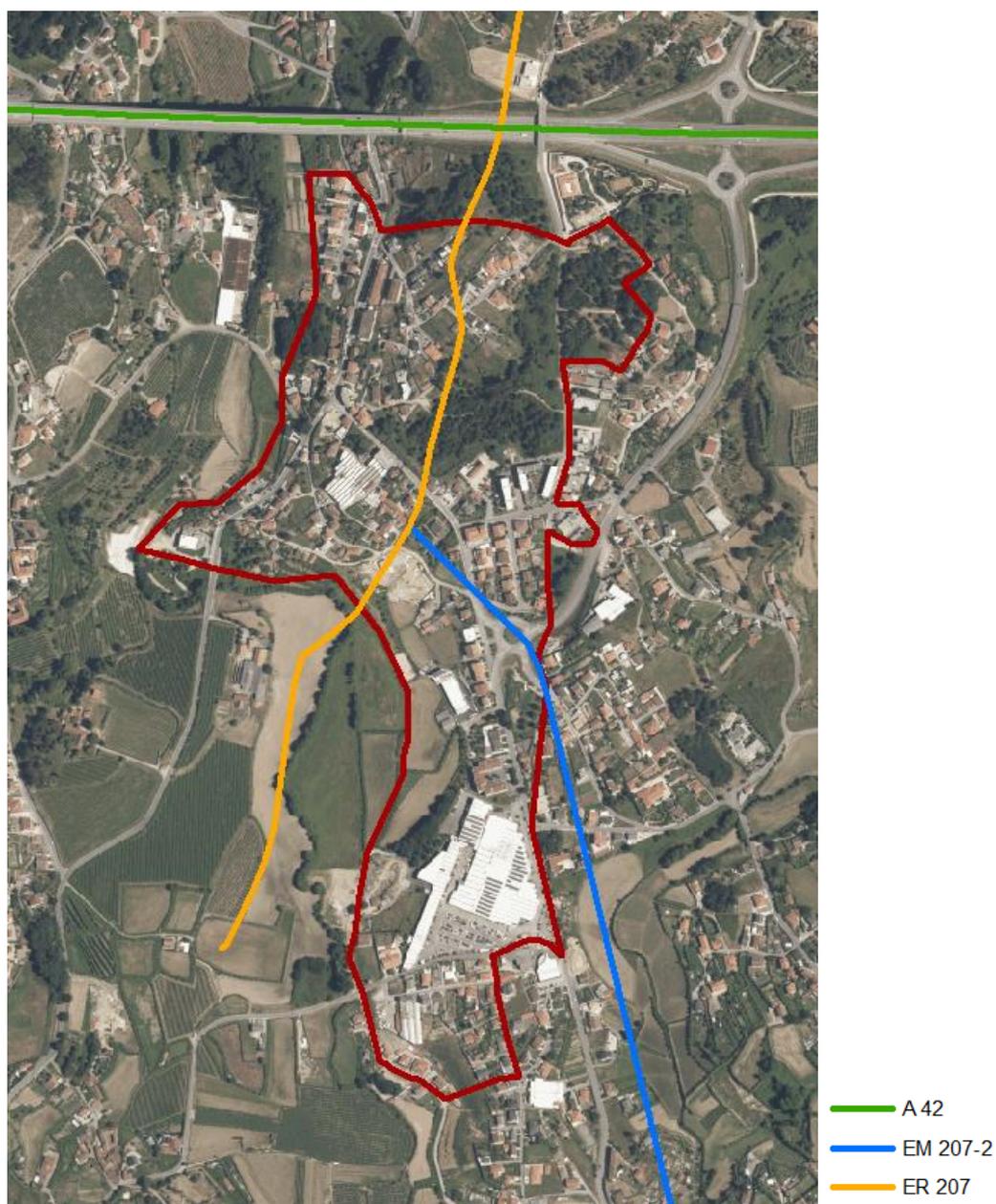


Figura 21. Eixos Estruturantes da ARU



4.5 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 qualidade de vida e perpetuar a 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 sua redação atual)

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, na sua redação atual).

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 Programa 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.

Relativamente às áreas afetas 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.

De acordo com o estabelecido no PDM, integram as áreas afetas ao património cultural, os locais de implantação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como os respetivos perímetros envolventes e de proteção, aplicando-se nestas áreas a legislação em vigor. Na planta de ordenamento: salvaguardas e execução do plano 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, mamoas, 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 carácter 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 28 Áreas de Reabilitação Urbana em Felgueiras. 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.

Embora em Longra não existam imóveis classificados, existem edifícios que se destacam quer pela sua arquitetura, quer pela sua antiguidade, história ou função.

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 da vila de Longra 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 regista, assim, a identidade local, de modo a perpetuar a memória e a história passada de Longra.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis no presente documento, ao longo do período de vigência da operação de reabilitação urbana da vila de Longra, 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:

Antigas habitações tradicionais de Longra Edifício na EN 207



Edifício na EN 207



Edifício na EN 207-2

.....



Edifício em rua s/ nome (perpendicular à EN 207)

.....



Outros imóveis
de referência

Edifício dos CTT

.....



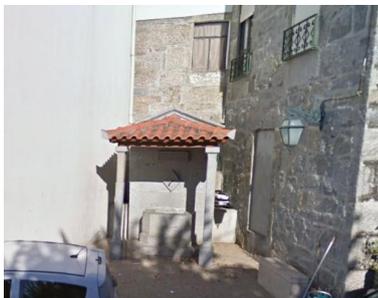
Edifício na EN 207-2

.....



Chafariz de Longra

.....



Ainda, embora já com uma construção mais recente, referem-se conjunto do bairro social de Longra e a fábrica da IMO-Mobiliário de Escritório.

Este último pelo seu importante significado histórico-social, constitui a memória de fixação humana durante o seu franco período de desenvolvimento.

Bairro Social de Longra

.....



Fábrica da IMO

.....



05

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



5.1. Metodologia

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

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 fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Considera-se que esta área requer, na sua totalidade, uma requalificação pensada como um todo.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram de uma forma geral na totalidade da área correspondente à ARU de Longra, figura 22, onde foram analisadas as características do edificado, assim como as do espaço público existente.

A ARU de Longra apresenta uma área de aproximadamente 16,5 ha e caracteriza-se pelos seguintes aspetos:

- Estrutura urbana consolidada;
- Dicotomia de escalas;
- Área com funções de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;
- Estrutura/desenho orgânico;
- Ruas maioritariamente compostas por dois sentidos de trânsito e passeios de ambos os lados;
- Existência de espaços de permanência/lazer;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína;

- Blocos de habitação coletiva, com comércio/serviços no R/C, com alturas muito variáveis;
- Modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas;



Figura 22. Limite da Área de Reabilitação Urbana



Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas.

Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento do número de pisos, ocupação e estado de conservação;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

No levantamento de campo, a análise e diagnóstico do edificado teve por base os seguintes critérios:

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

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

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

Grau de conservação - O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada tendo em conta o 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 de observação direta do edificado na área correspondente à ARU da vila de Longra, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da figura 23 ilustra e representa as conclusões na análise dos dados respetivos ao número de pisos detetados nos imóveis nesta área, que se enquadram nas categorias de edifícios com um piso até ao número total de três pisos.

Salienta-se que foram tidos 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 com dois pisos.

Os edifícios de apenas um piso surgem aqui como sendo a segunda tipologia mais presente no território de Longra. A minoria do edificado apresenta três.

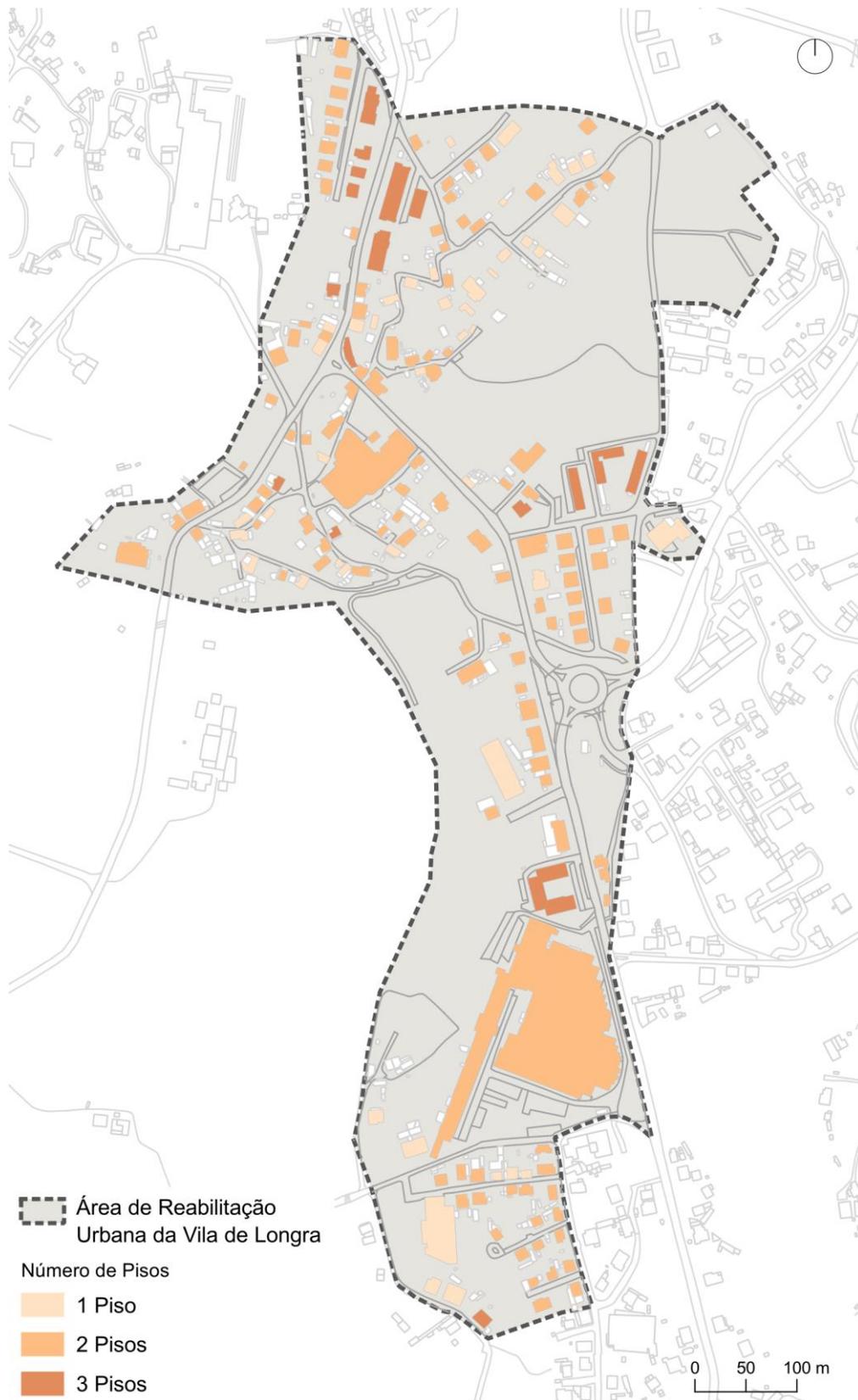


Figura 23. Planta do Número de Pisos



5.2.2. Tipo de Ocupação

Através dos levantamentos de campo, à semelhança do que aconteceu para o número de pisos do edificado, procedeu-se à mesma análise para o estado/tipo de ocupação da mancha construída da vila de Longra.

Como é observável pela planta da figura 24, percebe-se que na sua grande maioria os edifícios se encontram ocupados.

Assim, são raras as exceções em que os imóveis se encontram devolutos.

Já ao nível de edifícios em ruína, existem somente dois em toda a mancha edificada alvo de levantamento, neste estado.

Realça-se que os tipos de ocupação (ocupado, devoluto ou em ruína) têm uma observável distinção na mancha edificada. De forma geral, os edifícios desocupados encontram-se nas imediações do Largo de Longra, nas proximidades do edifício de grande escala de indústria metalúrgica.

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 24. Planta do tipo de ocupação



5.2.3. Funções

A análise da estrutura funcional da ARU da vila de Longra permite-nos aferir sobre a localização espacial e variedade de funções existentes, e conseqüentemente, perceber alguns padrões espaciais 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 e resultou na planta da figura 25.

No que concerne aos equipamentos administrativos verifica-se que Longra dispõe de um posto de correios e da junta de freguesia de nos equipamentos ligados à saúde de um centro de saúde, de um centro de bem-estar e de duas farmácias.

Relativamente aos equipamentos escolares, não foi possível identificar nenhum e quanto aos desportivos apenas se identificou o Play Soccer.

Além disso, verificou-se que existe uma oferta de comércio ao longo das principais vias de Longra, dispondo assim de cafés, restaurantes e lojas.

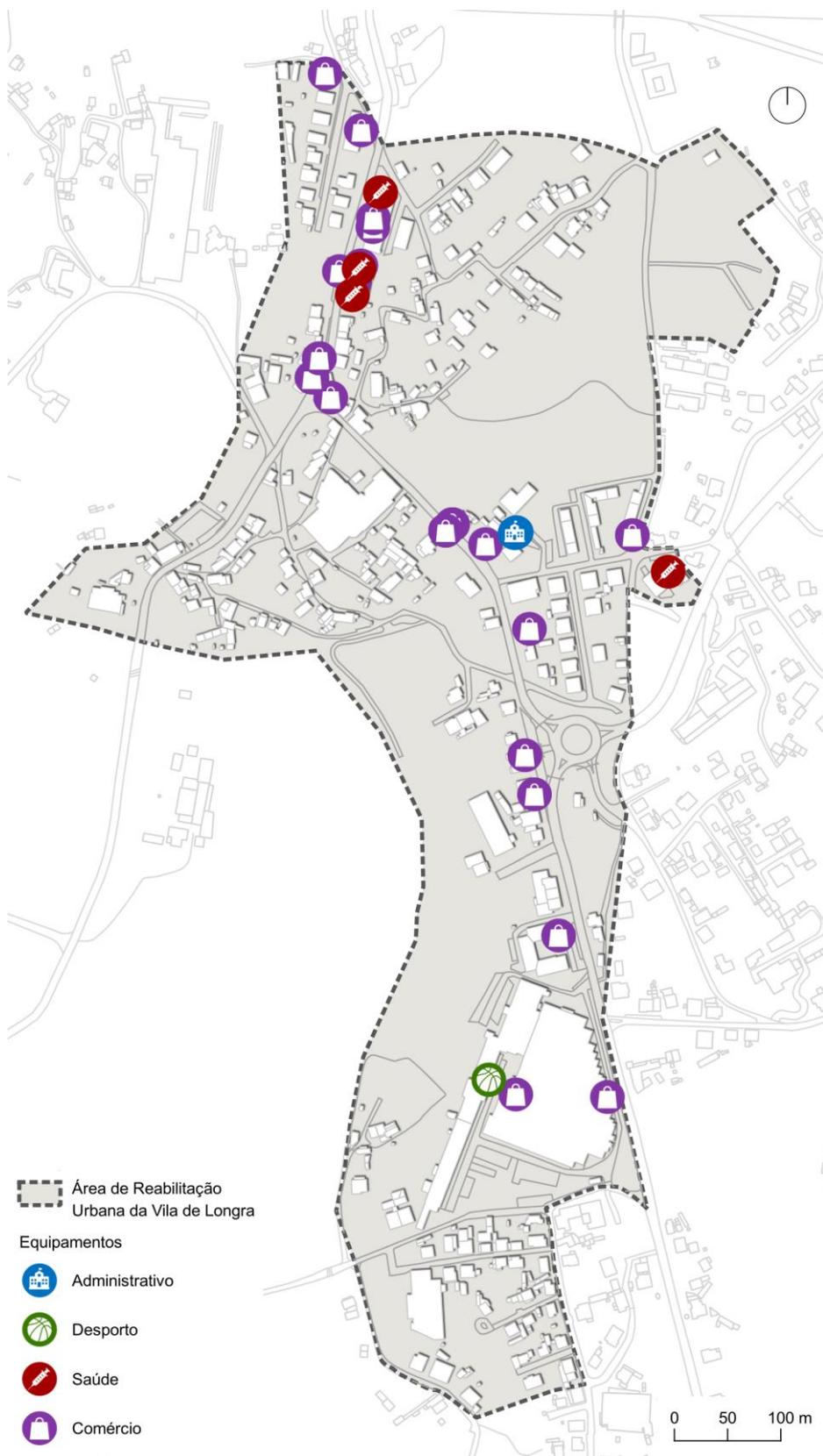


Figura 25. Planta de Funções



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*, como já mencionado 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, que interferem 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.

Na sua grande maioria, o estado de conservação dos edifícios enquadra-se na categoria “Bom/Suficiente”. Os restantes edifícios apresentam um estado de conservação considerado “Degradado”,

Salienta-se que o número de edifícios em ruína é pouco relevante neste território em análise, pelo que só existem dois imóveis com esta classificação.

Os três escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da observação às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo.



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



Figura 26. Planta de estado de conservação



5.3. Patologias das Construções

As "Patologias das Edificações" são os estudos das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer nas construções em determinadas circunstâncias.

Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida.

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

Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

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

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

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



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

Desta maneira, foi possível identificar que no que diz respeito às patologias ao nível da cobertura, a inexistência de manutenção periódica das coberturas sugerem o aparecimento de anomalias relacionadas com presença de espécies infestantes em edifícios classificados na categoria “Bom/Suficiente” e em casos de edifícios classificados como “Degrados”, o aparecimento de deformações, deslocamentos ou quebras no revestimento e até colapsos parciais ou totais das estruturas nos casos de “Ruína”, situação que tende a agravar-se e a tornar-se mais presente na imagem urbana da vila com passar dos anos.

As razões associadas à origem da presença de espécies infestantes nas coberturas são várias pelo que poderão justificar a predominância desta patologia nas coberturas do edificado na ARU de Longra. No entanto, é importante salientar que as coberturas observadas contemplam na sua maioria o sistema de recolha de águas visíveis.

Salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, 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 insetos.

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



Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante. Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos, musgos e líquenes, que apresentam cores avermelhadas, verdes ou negras, confundindo-se por vezes com sujidade, e conferindo aos telhados um especto bastante degradado e envelhecido.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar.

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais do parque edificado da ARU da vila de Longra, nomeadamente tendo em consideração questões ligadas à fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, manchas/condensações/bolores, e elementos dissonantes.

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

Destacam-se as manchas/condensações e bolores como patologia predominante. Estas manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) foram identificadas em alguns edifícios classificados na categoria de “Bom/Suficiente”, porém maioritariamente em edifícios classificados como “Degradados”.

Existem várias causas para o seu aparecimento, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil 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.

Do conjunto de patologias de fachada, a fendilhação e fissuração são a segunda patologia mais presente no edificado da vila de Longra. O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade do edifício, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, originando 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.

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo ligações laje-alvenaria). Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração.

O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para os materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas.

Esta patologia de degradação de argamassas é a terceira patologia mais presente no parque edificado de Longra. Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam a desagregação das argamassas e outros revestimentos, designadamente a baixa qualidade dos próprios materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.



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

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

Este é um aspeto extremamente relevante do ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido em que, em certa medida, o descaracterizam.

Por fim, a questão do vandalismo não tem qualquer relevância na área em questão, uma vez que não existe nenhum caso de edifício vandalizado na totalidade dos 106 edifícios que foram alvo de análise.

No que respeita às caixilharias e portas exteriores, grande parte problemática dos materiais em degradação está especialmente patente nos edifícios exclusivamente de habitação e nos pisos superiores nos edifícios em que estes pisos correspondem habitação, sendo os pisos térreos dedicados ao comércio, onde vai existindo alguma manutenção.

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

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias.

Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções. Por fim, não se registaram casos de edifícios que não apresentem caixilharia.



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.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a vila 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 na figura seguinte:



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

Figura 27. Tipologias do espaço público

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

O espaço público deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências da vila de Longra, sendo constituído pelas vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar.

A estrutura verde, como elemento fundamental na malha urbana, integra todas as áreas verdes que se enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas, sendo essencial para a redução dos efeitos nocivos da vila no ambiente.



Contribuindo também para a valorização estética e redução do impacto dos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social, proporcionando áreas destinadas ao lazer.

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante os levantamentos *in loco* é feita uma caracterização do território da ORU de Longra, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços de encontro (largos e praças), espaços verdes existentes, arborização de arruamentos, mobiliário urbano e elementos de iluminação.

Neste sentido, verificou-se que a população de Longra não se encontra bem servida ao nível de espaços públicos que convidem à permanência, uma vez que toda a área de ARU não possui praças, largos ou pracetas para tal.

No entanto é de destacar que no âmbito do PARU foi candidatada e já se encontra executada, a ação de Requalificação do Espaço Público do Centro da Vila de Longra, enquadrada na Prioridade de Investimento 6.5, que visava a melhoria do ambiente através da requalificação do espaço público.

A área definida para a intervenção, compreende a área da Rua Camilo Carvalho da Fonseca entre os entroncamentos com a Rua 25 de abril e a Rua Dr. Aurélio Teixeira de Sousa, parte central da vila que se encontrava bastante descaracterizada, com inúmeros problemas ao nível de construções e dos passeios, sem espaços de qualidade para utilização dos peões.

Esta ação passou pela melhoria da imagem da vila, através da substituição do pavimento existente por pavimento confortável para caminhar com introdução de guias de granito para os lancis e ainda lajetas de granito com um desenho contemporâneo e em sintonia com as construções existentes.

O alargamento dos passeios na maior parte da área, foi decisivo, de modo a privilegiar o espaço público e permitir a criação de zonas de permanência com introdução de mobiliário urbano, nomeadamente bancos de jardim, papeleiras, caldeiras e espécies arbóreas. Assim como se optou pela utilização iluminação pública energeticamente eficiente.



Figura 28. Projeto de Requalificação do Centro da Vila da Longra

Ao nível da segurança da rede viária e da sua relação com o uso do espaço público, em condições de conforto e segurança, por parte da população e visitantes, importa reforçar a necessidade de melhoramento da rede viária no sentido de permitir uma melhor relação entre o automóvel e o peão, e ao mesmo tempo garantir a oferta efetiva de uma rede pedonal contínua e segura.

A requalificação desta rede com as características adequadas é fundamental para assegurar o reforço da articulação entre as diferentes zonas e funções da vila de Longra.

No território da ARU verifica-se a presença de passeios com dimensões confortáveis e seguras à circulação pedonal apenas na rua Camilo Carvalho da Fonseca.

Na área restante os passeios são subdimensionadas e muitas vezes encontram-se pontuados por barreiras física, como sinais de trânsito, postes de iluminação ou veículos

mal estacionados, que por sua vez prejudicam a circulação pedonal, como mostra a figura 29.



Figura 29. A - Exemplo de passeio ocupado por veículos mal estacionados; B - Exemplo de passeio subdimensionado

Quanto aos materiais de revestimento das faixas de rodagem e dos passeios, verifica-se uma heterogeneidade de materiais no material usado.

As faixas de rodagem predominantemente revestidas a paralelepípedos de granito, enquanto os passeios são revestidos a betuminoso, calçada de granito ou betão.

De um modo geral, a ARU de Longra regista algumas deficiências a nível dos espaços públicos, que além de a transformarem numa área pouco atrativa, contribuem para a degradação da sua imagem urbana.



Figura 30. Exemplos dos diferentes pavimentos dos passeios na vila de Longra

Assim como o mau estado de conservação de alguns pavimentos, verifica-se a localização indevida de alguns estacionamento que denigrem a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível do mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares e que apresentam ainda uma deficiente arborização, revelando-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se com a via.

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

Verifica-se a necessidade de criar uma linguagem coerente que reforce a sua identidade e memória, criando dinâmicas e relações de complementaridade entre os vários espaços da zona da vila.

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

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



Figura 31. Características essenciais do espaço público



5.4.1. 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, 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 a vila de Longra apresenta uma grande carência a nível de mobiliário urbano.

O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na

área de estudo existem apenas dois exemplares em pedra, junto à uma pequena fonte, como se pode ver na imagem a baixo.



Figura 32. Exemplo Banco de Pedra

5.4.2. Iluminação

Com a planta de iluminação pública é possível identificar as zonas mal iluminadas dentro do limite da ARU da vila de Longra, que poderão estar associadas à falta de urbanização ou pela ausência, má distribuição ou desajuste das luminárias existentes.

Na ARU da vila de Longra verifica-se que em alguns arruamentos a iluminação encontra-se muito espaçada, resultando numa iluminação insuficiente.

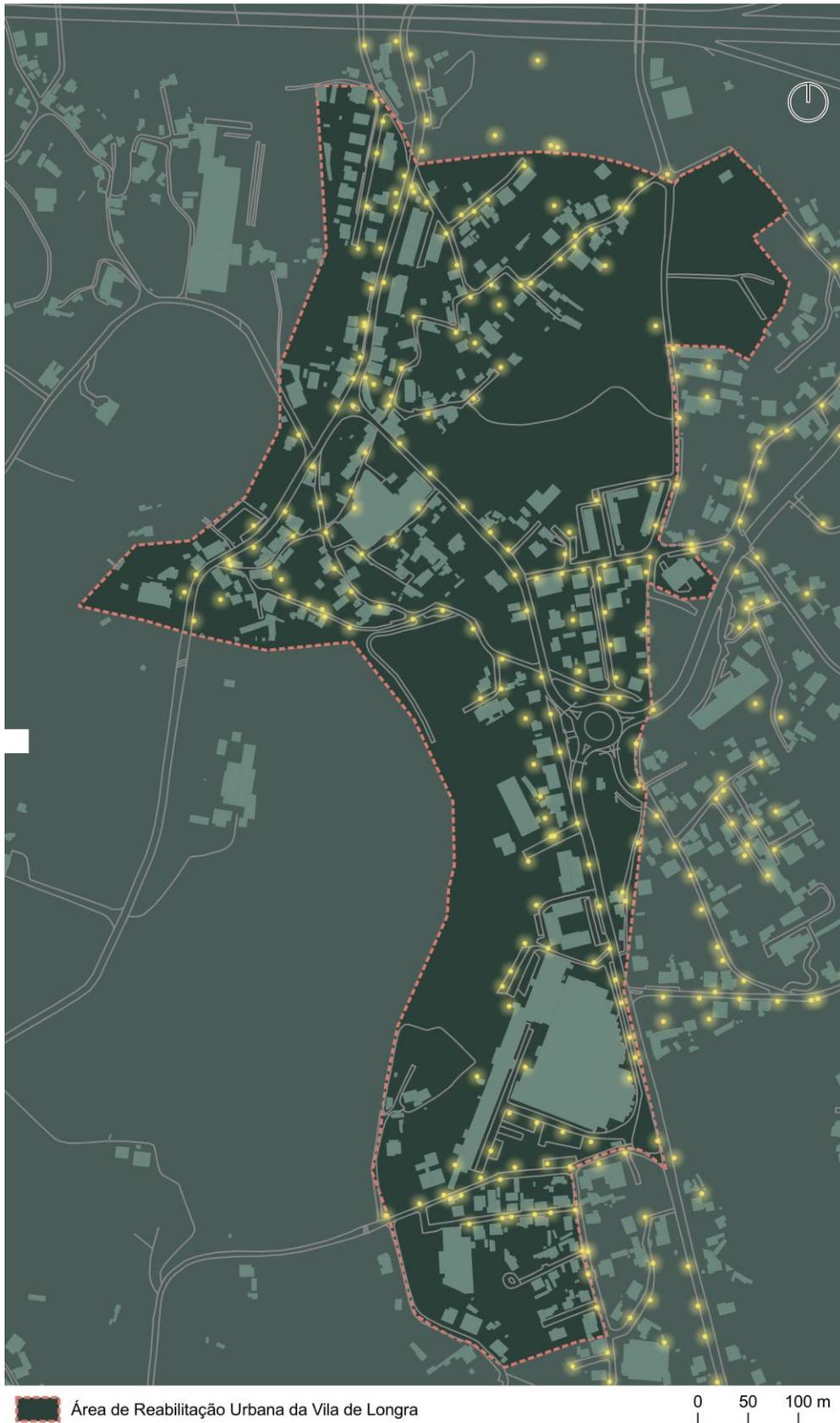


Figura 33. Planta da iluminação da ARU de Longra



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

Além de cumprir os normais requisitos públicos, a iluminação em Longra, 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.

5.4.2. Estrutura Verde

A estrutura verde urbana apresenta diversas características que lhes conferem um papel único e essencial à melhoria da qualidade de vida na vila. 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;



Figura 34. Estrutura verde da ARU da vila de Longra

06

Visão estratégica para Longra



6.1. Estratégia

“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, 2010

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos aglomerados urbanos, Longra 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 Longra, teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Longra 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 e vilas, 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 Longra foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem o aglomerado mais atrativo, sustentável e competitivo.



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. (DIAS, 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, Longra 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 e dos seus aglomerados urbanos.



Sublinha-se que política de reabilitação e revitalização de Longra 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”.

(ALVES, 2003)

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

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o município de Felgueiras pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e conseqüentemente do seu património, criando um efeito de contágio.

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

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

O estado de degradação do edificado e do espaço público, atualmente um dos problemas que mais afeta Longra, 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.

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 vila 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 de Longra fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida do aglomerado, 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 de Longra. Reforçar e projetar a grande qualidade de alguns dos produtos de Longra deve constituir-se como um recurso primordial na sua promoção turística e desenvolvimento local e regional, apoiados numa base sustentável.

É de salientar o legado de Daciano da Costa, ao nível do mobiliário. Esta imagem de marca de Longra tem um enorme potencial para crescer e se desenvolver de forma a estimular a economia e turismo local.



6.2. Objetivos Específicos

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

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

Salienta-se que 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:

- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Valorização do património edificado;
- Potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Aposta na dinamização e articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional,
- Valorizar da história industrial da vila de Longra.

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



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

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

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

Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação urbana de Longra, nomeadamente nos seguintes âmbitos:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Potenciar a atratividade do núcleo urbano de Longra;
- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Qualificação e diversificação do comércio.

REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

- Transformar o troço da EN 207 / 207-2 numa via urbana, recorrendo às seguintes intervenções:
 - a. Revisão do seu perfil
 - b. Implantação de cortinas arbóreas;
 - c. Alargamento dos seus passeios
 - d. Pavimentação;
 - e. Requalificação das suas infraestruturas;
 - f. Revisão da Iluminação com introdução nova luminárias
 - g. Criação de uma galeria técnica.

- Requalificação do largo principal da vila, que resulta do cruzamento;
- Requalificação do parque infantil localizado a sul da vila, junto à escola primária, com novo desenho e mobiliário urbano mais adequado;
- Aposta na criação dos percursos pedonais existentes;
- Requalificação das infraestruturas;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente ao longo das principais vias.

MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar a atratividade do núcleo urbano de Longra
- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Qualificação e diversificação do comércio.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Reperfilamento de alguns arruamentos:
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;



- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população.

APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

AÇÕES QUE POTENCIEM O DESENVOLVIMENTO CULTURAL DA ARU

- Maior aposta e divulgação do Carnaval de Longra;
- Maior aposta e divulgação da Feira Franca;
- Valorização da história industrial da vila de Longra, evidenciando a importância da Metalúrgica da Longra e da sua parceria com o arquiteto Daciano da Costa, cuja colaboração deu origem a um sistema de mobiliário metálico que foi produzido pela primeira vez em Portugal;
- Criação de um espaço alusivo à temática da indústria e do design industrial;
- Criação de eventos e percursos alusivos à história industrial de Longra.

07

Programa de execução das intervenções prioritárias



7.1. Referências de Estratégia Espacial

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

Embora nesta área estejam patentes problemas de índole urbana e social, a mesma tem a característica de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

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

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente identificados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação, conforme se apresenta no subcapítulo 7.4.

O presente capítulo apresenta as referidas ações, que se encontram divididas em dois grupos, as ações intensivas e as extensivas. As primeiras são consideradas as ações prioritárias, com uma área de intervenção concreta, as segundas são ações que se estendem a áreas extensas ao logo da ARU e/ ou apresentam um carácter generalista.

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



Longra.

É importante reiterar o facto de um aglomerado urbano não ser uma unidade estanque e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes áreas do mesmo 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.

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

A área de reabilitação urbana da vila de Longra tem diversas singularidades que importa conservar, importa 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 e aumentem a atratividade de Longra e, conseqüentemente, dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar



da população, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de atividades e de emprego qualificado.

É de salientar que subsistem em Longra 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 com potencial, 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 local, no sentido de assegurar a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado.

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

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários 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 está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, já explicitados no capítulo 6, contribuindo e fomentando a



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

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

O objetivo é responder de forma satisfatória à grande maioria das necessidades dos habitantes e visitantes de Longra, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência.

Os programas gerais apresentados destinam-se a ser debatidos em sede de elaboração de projetos, alguns já em curso, no sentido de salvaguardar e potenciar aspetos urbanos idiossincráticos que valorizem a identidade local. Estes programas devem ser analisados numa perspetiva aberta e articulados com as intervenções individuais por forma a dar coerência urbana.

O espaço público representa um aglomerado urbano 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, 2005, p.118

Com base na leitura do território de Longra e na sua componente de espaço público definiram-se 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 de Longra, se aumente a autoestima dos moradores e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

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

7.2. Necessidades Gerais de Intervenção

Em Longra 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, bem como das pessoas que trabalham, estudam e visitam Longra.

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

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE PARA TODOS

- Passeios subdimensionados ou inexistentes;
- Passeios ocupados;
- Estacionamento indevido;
- Sinais de trânsito mal localizados;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Contentores do lixo;
- Iluminação pública insuficiente;
- Ausência de passeadeiras em pontos fulcrais de atravessamento.
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas, nomeadamente pilaretes.

É factual que Longra 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 vila, tornando-a mais atrativa, sustentável e dinâmica.



Figura 35. 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 Longra existem espaços verdes públicos que apresentam diversos problemas, nomeadamente:

ESPAÇOS VERDES

- 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;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas.

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

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



Figura 36. Esquema espaços verdes

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

Através da análise e diagnóstico do território foi possível detetar algumas lacunas ao nível do mobiliário urbano, dentro da área de reabilitação urbana da vila de Longra, 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 Longra o 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; papeleiras, iluminação pública e bancos de jardim).

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

Pode considerar-se que, de uma forma geral, Felgueiras, mais concretamente o lugar da Longra, tem um passado fortemente ligado à indústria metalúrgica. A metalúrgica da Longra, fundada nos anos 20, afirmou-se no sector do mobiliário metálico, a nível nacional, acabando por ser extinta em 1995, após um conturbado processo de reestruturação subsidiado por fundos europeus.

Daciano Costa, arquiteto e designer português, projetou, pela primeira vez em Portugal, um sistema de mobiliário metálico produzido industrialmente, para a Metalúrgica da Longra, com quem colaborou ao longo de mais de 30 anos.

O arquiteto e designer foi um dos primeiros a aplicar uma metodologia projetual de design numa indústria portuguesa, garantindo a sua sobrevivência no mercado.

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

Assim, as soluções projetuais para as áreas identificadas como prioritárias, neste caso Longra, podem contemplar uma estratégia que vise para além da requalificação dos espaços, um reforço da identidade local do concelho.

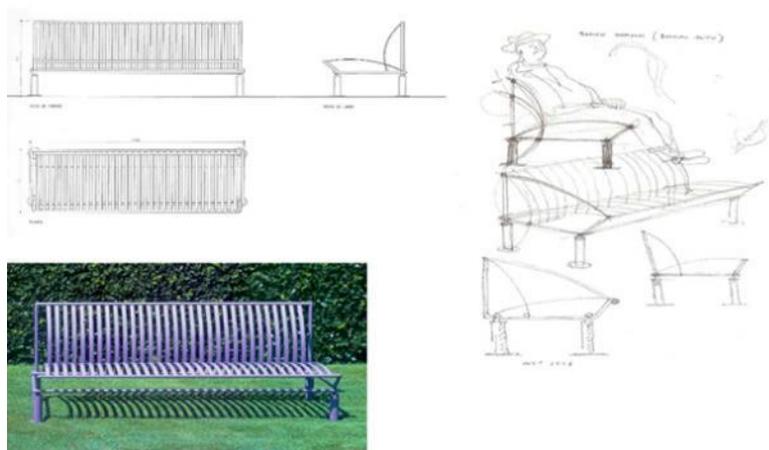


Figura 37. Daciano da Costa (1995) Mobiliário urbano
(Fonte: http://www.disenho.uma.es/i_disenho/i_disenho_9/moreira.html)

7.3. Medidas Complementares Sustentáveis

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

7.3.1. Eficiência Energética

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

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>

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

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

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

(Heywood, 2015)

O 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.

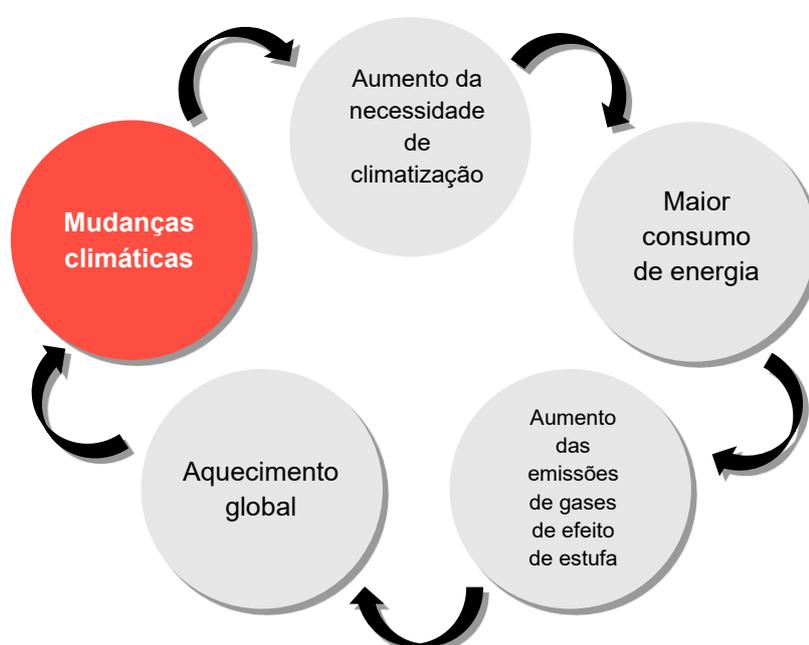


Figura 38. Mudanças climáticas - ciclo vicioso

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.

Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCC), 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)

7.3.2. Mobilidade Suave

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

Um aumento excessivo no uso automóvel começou, assim, a ser sinónimo de um aumento progressivo da poluição, de um crescente de problemas urbanos e 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.º 3/2009)

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

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

Por estas razões, no território de Longra, muito embora exista uma boa parte da vila 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 vila 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 39. Modo de transporte do 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.

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 40. Síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência

Fonte: SILVA, 2015



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.

7.3.3. 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 conseqüente progresso social e económico melhorando as condições e qualidade de vida das pessoas, ao mesmo tempo que se proporciona a regeneração do “capital verde”. (“o que é a economia circular” - <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>).

O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização, passam a ser entendidos e tratados como resíduos em “fim de vida”.

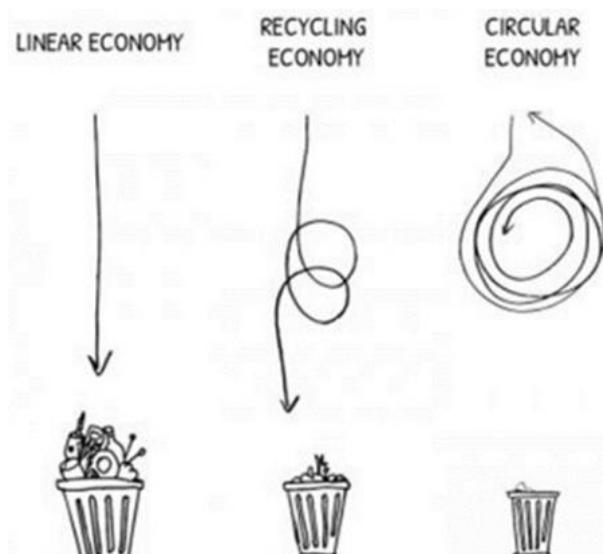


Figura 41. Esquema representativo da Economia circular

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

Esta é, por isso, uma gestão que entra em confronto com a questão da falta de disponibilidade, cada vez mais gritante, de recursos naturais.

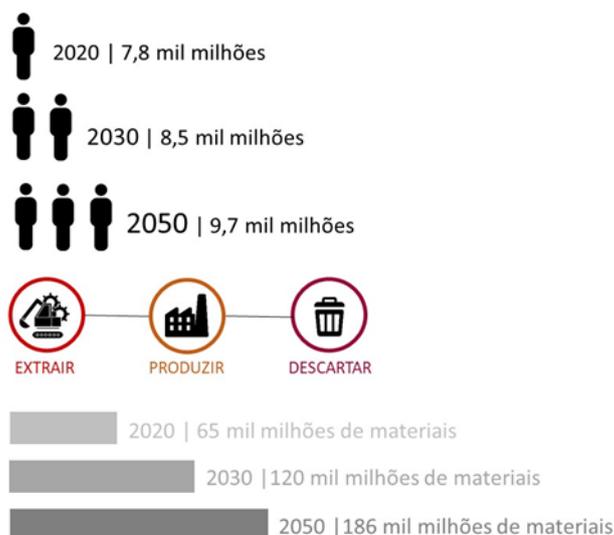


Figura 42. A evolução demográfica e o problema da poluição

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

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

“Neste ritmo, em 2030 seriam precisos recursos equivalentes a três planetas para sustentar o nosso modo de vida.” ponto 1.1.1 “Economia Linear e Escassez” in Resolução do Conselho de Ministros, nº 190-A/2017, DR n.º 236/2017, série I de 11 de dezembro de 2017

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 199º 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.

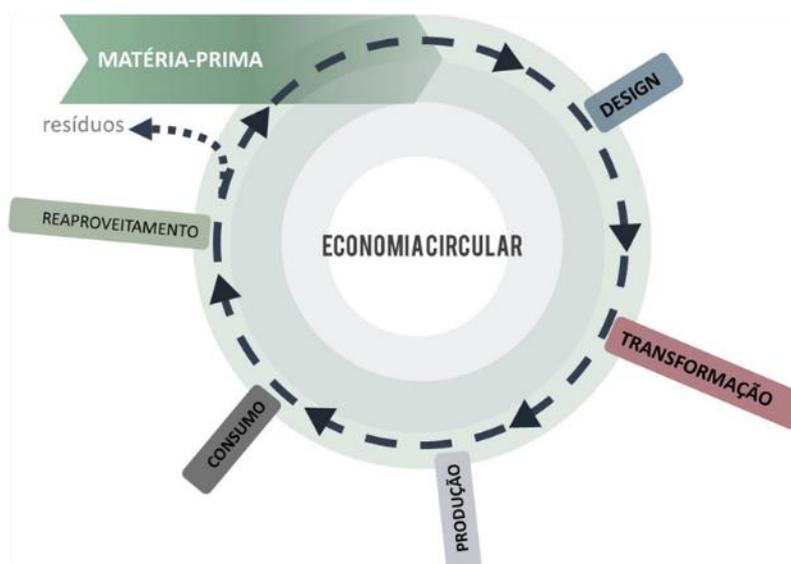


Figura 43. Circuito da Economia Circular

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



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

A Economia Circular 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.



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

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
	REALOCAR	Utilizar o produto descartado, ou partes num novo produto com função diferente
Aplicações úteis de materiais	RECICLAR	Processar materiais para obter o mesmo material com a mesma qualidade ou inferior
	VALORIZAR	Recuperação de energia de materiais

Figura 44. 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

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 Longra, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico.

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

No PAEC são identificados alguns dos instrumentos fundamentais para que a economia circular resulte de forma positiva. O design enquanto ferramenta potenciadora de desenhos de materiais e componentes reutilizáveis e de produtos mais duráveis; a tecnologia e novos modelos de negócio; os ciclos reversos e os promotores/contexto favorável são os instrumentos mencionados como essenciais ao resultado efetivo das vantagens deste modelo de economia circular.

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

Assim, o entendimento territorial deve fomentar abordagens integradas e que assegurem a aplicação de políticas adequadas à especificidade da vila de Longra, 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 45. Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular

No caso abrangente de Felgueiras, assistiu-se a um crescimento populacional, pelo que se verifica pelos dados dos censos de 2011 e 2021, contudo a população envelhecida verifica-se também crescente.

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.

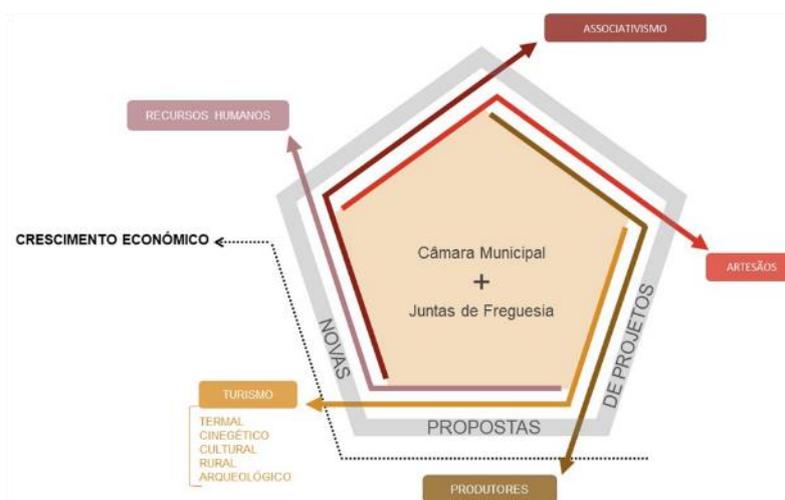


Figura 46. Interações económicas entre agentes

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, 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, 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.

Os recursos patrimoniais, naturais, ambientais, paisagísticos e etnográficos têm presença na vila de Longra, e por isso têm de ser sustentável e cuidadosamente explorados, para que tragam maior reconhecimento à mesma.

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 Longra, 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 Longra. 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 Longra, 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 vila.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e característicos de Longra devem ser divulgados de forma sistemática, conduzindo a uma complementaridade económica que



se traduzirá em sinergias empresariais, de micro ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciativas coordenadas em que se estimula a integração de agentes.



7.4. Apresentação das Ações de Iniciativa Pública

O presente capítulo apresenta as intervenções propostas para a Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra, elencadas pela Câmara Municipal para desenvolver ao longo do período de execução da Operação de Reabilitação Urbana.

O Plano Diretor Municipal de Felgueiras, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial do território municipal, identifica já alguns objetivos estruturantes para o concelho.

A topografia da vila de Longra, por apresentar declive acentuado, nem sempre possibilita fáceis acessos. Ainda assim, muitos são os casos em que se detetam vias estreitas com dois sentidos automóvel e muitas outras sem formalização de condições para um acesso pedonal ou ciclável. A ausência de passeios e a presença de bermas sem um eficaz escoamento de águas pluviais torna difícil aos moradores ou visitantes da vila circular de forma confortável nas ruas.

Assim, com as ações propostas, procurou minimizar-se este e outros constrangimentos ao nível do espaço público. Preocupações em torno de uma melhoria das condições das vias, do mobiliário urbano, da iluminação e da requalificação de edifícios e espaços públicos de lazer foram as premissas para a definição das ações que se seguem.

A estratégia adotada vem no sentido de tornar a circulação mais fluida e ao mesmo tempo mais confortável ao peão, privilegiando o uso pedonal e devolvendo-lhe o espaço que lhe tem vindo a ser sucessivamente retirado em prol do uso automóvel.

Numa área como a ARU de Longra, é possível e desejável que todos os percursos possam ser feitos a pé, de forma a promover uma maior qualidade de vida aos moradores e melhores condições também a visitantes.



Salienta-se que é fundamental estabelecer diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.

Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo.

Também a nível do edificado, público e privado, é urgente uma intervenção, uma vez que se observa uma contínua degradação dos imóveis, muito devido à falta de manutenção.

Neste sentido, apresenta-se um conjunto de intervenções na área de reabilitação urbana da vila de Longra, procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados, através de ações de requalificação urbanística que confirmam condições de vivência e fruição dos espaços e edifícios.

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

No sentido de minimizar e/ou resolver os vários problemas detetados, foram elencadas propostas de intervenção a nível do edificado e do espaço público, devidamente identificadas no subcapítulo 7.5, designadamente:

- A1 - Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas e da Travessa de Cimalhas;
- A2 - Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra;
- A3 – Requalificação da Rua 1º de Maio e da Rua Dr. Aurélio Teixeira de Sousa;
- A4 - Reconstrução de ruína para implantação do Centro de Interpretação Daciano da Costa;

- A5 - Formalização de parque de estacionamento de apoio a edifício de habitação coletiva e ao novo Centro de Interpretação;
- A6 - Criação de Parque Urbano;
- A7 - Beneficiação do Posto de Saúde de Longra;
- A8 - Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra.
- A9 – Implementação de rotunda;

A1 – Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas e da Travessa de Cimalhas

Tendo em consideração as obras de melhoramento e requalificação já iniciadas na Rua Camilo Carvalho da Fonseca, torna-se pertinente observar e analisar as demais ramificações desta e propor uma requalificação conjunta para outras artérias igualmente degradadas.

Observe-se que a Travessa de Cimalhas se trata de uma rua que alimenta exclusivamente uma zona habitacional de moradias unifamiliares, sendo a única forma de aceder às mesmas.

Por conseguinte a Rua das Cimalhas assim como esta Travessa devem ser tratadas e entendidas em conjunto para que venham a melhorar a qualidade de vida dos seus moradores.



Figura 47. Localização das ruas a intervir

Propõe-se que ao nível de materiais seja aplicado pavimento betuminoso com passeios e

com escoamento de águas pluviais bem definidos por meio de caleiras de pavimento.

Os sentidos automóveis devem também ser repensados no sentido de trazer mais comodidade na sua utilização.

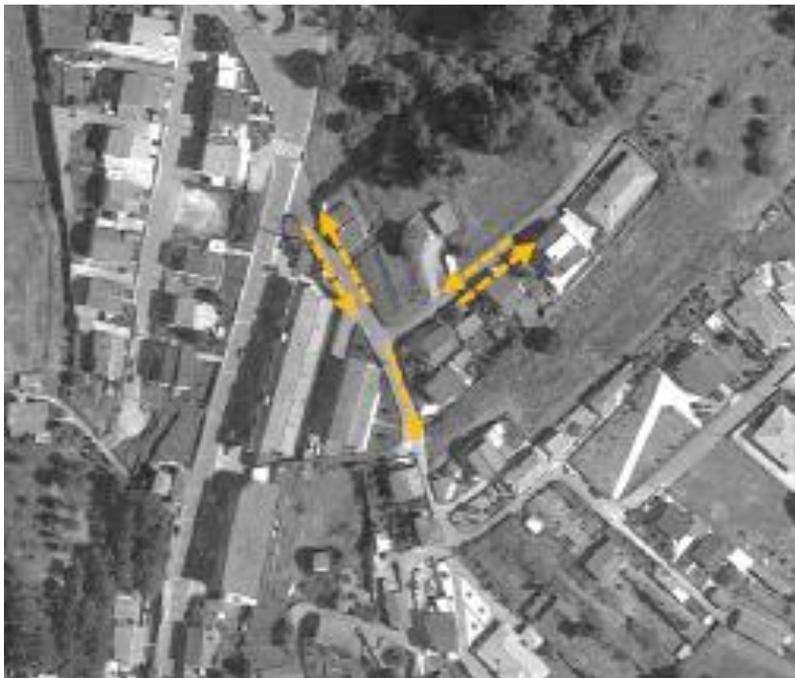


Figura 48. Sentidos das ruas a intervir

Tal como se pode observar pela figura 49, propõe-se que apenas parte da Rua das Cimalhas continue a ter dois sentidos, pelo que a partir do cruzamento com a Travessa de Cimalhas passará a ter apenas um sentido.

Desta forma, controlar-se-á o tráfego automóvel desta zona habitacional, que passará a ter menos intensidade, permitindo devolver mais espaço a um uso pedonal da zona.

A partir deste nó com a Travessa de Cimalha, impera a necessidade de implementar um carácter mais rural às vias, como já é possível observar a partir de meio da Rua de Cimalha.



Figura 49. Mudança de pavimento da Rua das Cimalhas

A2 - Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra

Observando a morfologia da vila de Longra, percebe-se que estamos perante dois núcleos habitacionais, aos quais se tem acesso por via de ruas muito estreitas e com inclinações acentuadas. Assim, desta perceção, 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 podendo, eventualmente, aplicar-se a regra de sentido único em alguns casos.

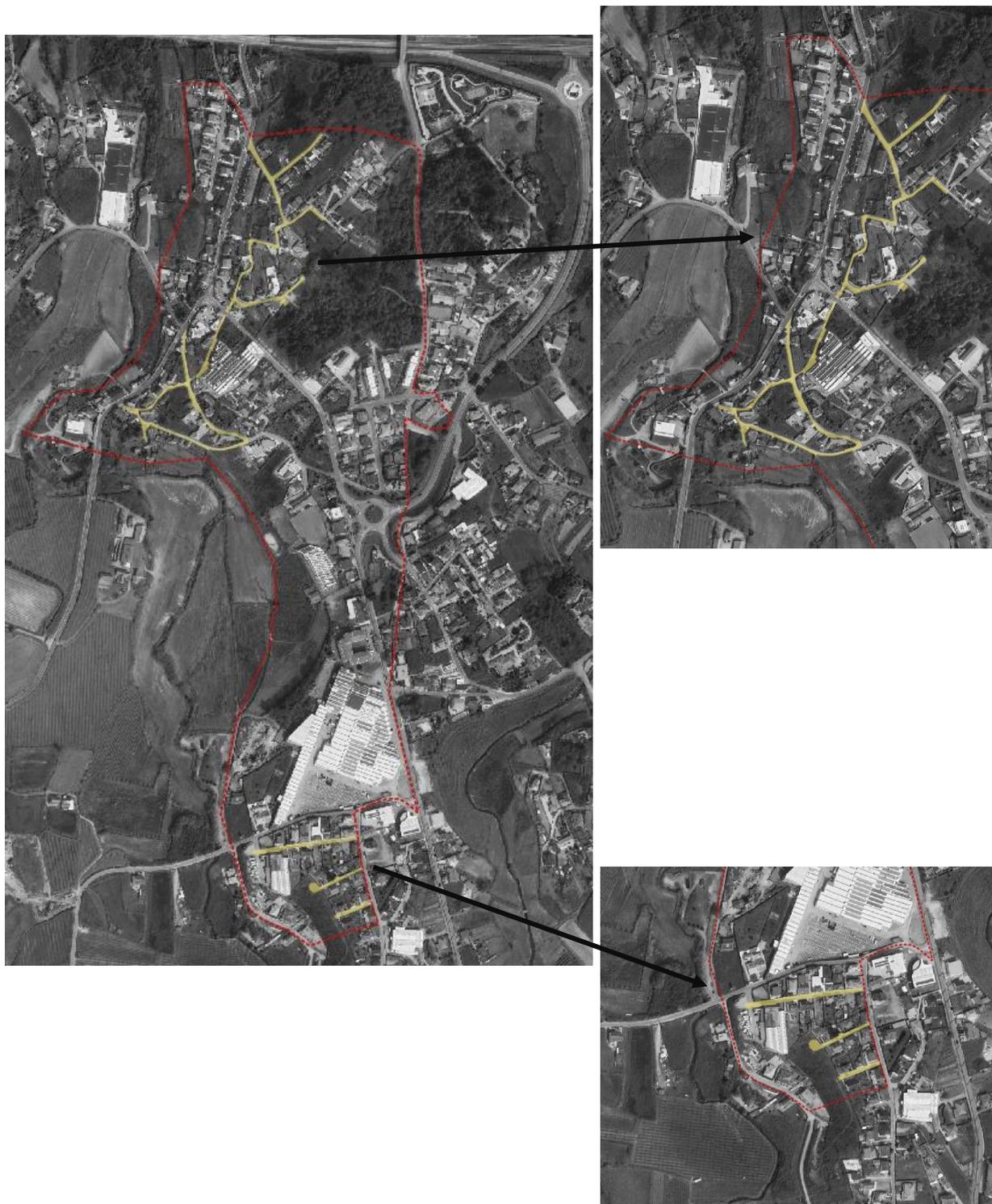


Figura 50. Localização das ruas a intervir



Pretende-se, assim, reorganizar a lógica automóvel das artérias da vila de Longra 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, procedendo a obras de requalificação de zonas mais degradadas ou que necessitem de manutenção.

Além disso, é importante que algumas vias passem a zonas de coexistência, dado que não dispõem de dimensão suficiente para a implementação de novos passeios para além da largura da via destinada à passagem de veículos ligeiros. Estas zonas impõem também a redução do limite máximo de velocidade permitido, criando acalmia no tráfego e aumentando a segurança de quem circula a pé ou de bicicleta.

A3 – Requalificação da Rua 1º de Maio e da Rua Dr. Aurélio Teixeira de Sousa

A Rua 1º de Maio e a Rua Dr.º Aurélio Teixeira de Sousa enquadram-se na N207 – 2 e criam ligação com a N207 e a Avenida da Longra, sendo por isso eixos de distribuição de elevada relevância para a vila.

Ao longo da extensão destas vias é possível identificar diferentes formas de ocupação integrando moradias unifamiliares de dois pisos, edifícios multifamiliares, indústria e serviços, como a junta de freguesia.

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

Estas ruas apresentam alguns problemas nomeadamente em relação à circulação viária e pedonal, não apresentando conforto e segurança, dado o estado avançado de degradação do pavimento e a inexistência de passeios.

Todas as preocupações em torno do conforto pedonal devem estar presentes nesta intervenção, garantindo-se passeios com dimensões adequadas e uma escolha de materiais igualmente cuidada e possibilitando-se a existência, ainda que pontual, de pequenos espaços verdes.

A iluminação também aparenta ser reduzida e desadequada, pelo que se pretende a substituição da existente e a implementação de nova.

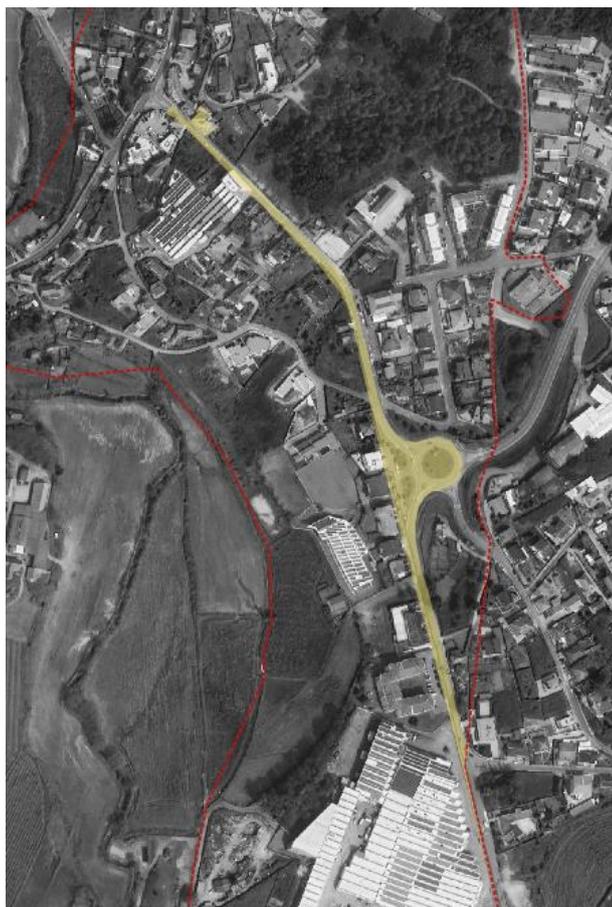


Figura 51. Localização da intervenção

A4 – Criação do Centro de Interpretação Daciano da Costa

Esta proposta visa a reabilitação de um, ou mais, edifício(s) para a implementação e criação de um espaço dedicado à interpretação da história da indústria metalúrgica de Longra.

Daciano da Costa, importante referência ao nível do design de interiores e do produto, iniciou a sua atividade no setor mobiliário a nível nacional numa empresa de metalúrgica de Longra que acabou por ser extinta em 1995.

Assim, e tendo em consideração a importância que a metalúrgica de Longra veio a manifestar na vida e obra de Daciano, seria importante dedicar um espaço físico a esta interpretação, por forma a dar a conhecer esta relação da vila com o percurso do artista no setor mobiliário em Portugal.



Figura 52. Possíveis edifícios devolutos para acolher o Centro de Interpretação Daciano da Costa

Este tipo de programa interpretativo, consistirá também num ponto de referência para os visitantes à vila.

Em termos operacionais, pretende-se a aquisição de um imóvel, com a possibilidade de ampliar a sua área, caso seja necessário, no sentido de responder ao programa proposto.

Para além de criar dinâmicas sociais, culturais económicas, a presente ação visa a melhoria da imagem urbana da Longra, através da reabilitação do parque edificado.



A5 – Formalização de parque de estacionamento de apoio a edifício de habitação coletiva e ao novo Centro de Interpretação

Atualmente, este é já um espaço nas traseiras de um edifício de habitação coletiva, e é utilizado como parque de estacionamento informal.

Esta ação pretende levar a cabo obras de formalização do parque que para além de servir os moradores da habitação servirá também os visitantes do Centro de Interpretação.

Assim, em termos de pavimentação, esta deve ser regularizada e garantir a acessibilidade aos espaços mencionados, ao mesmo tempo que devem ser integrados os arranjos

exteriores ao Centro de Interpretação.

Desta forma, a escolha dos materiais, o tipo de iluminação definida e a existência de espaços arborizados, contribuirão para a qualificação deste espaço e para o seu uso de forma mais coerente e integrada na malha edificada existente.



Figura 53. Localização do parque de estacionamento

A6 – Criação de Parque Urbano

A vila da Longra, na sua generalidade, não oferece espaços verdes ajardinados com função de estadia e de lazer à sua população. A evolução da morfologia da mesma foi acabando por colocar de parte a possibilidade de criação de espaços com este caráter lúdico, pelo que de momento não existe nenhum espaço com características que lhe permitam servir a população neste sentido.

Os espaços marcados na imagem 49 correspondem a uma área com fortes possibilidades para vir a integrar um Parque Urbano de Longra.

Numa primeira fase do projeto prevê-se a utilização do espaço onde atualmente está localizada a empresa IMO, na medida em que se configura uma oportunidade de melhorar a imagem da Vila, dado que se encontra atualmente muito degradado.

A segunda fase, representada na imagem 49 corresponde a uma área com cerca de

35.000m², já identificada no PDM de Felgueiras como UOPG 13, representa uma área generosa para a criação de um espaço multifuncional e essencialmente lúdico, capaz de servir não só os moradores de Longra como também dos aglomerados vizinhos, podendo vir a tornar-se num verdadeiro ponto de referência deste território.

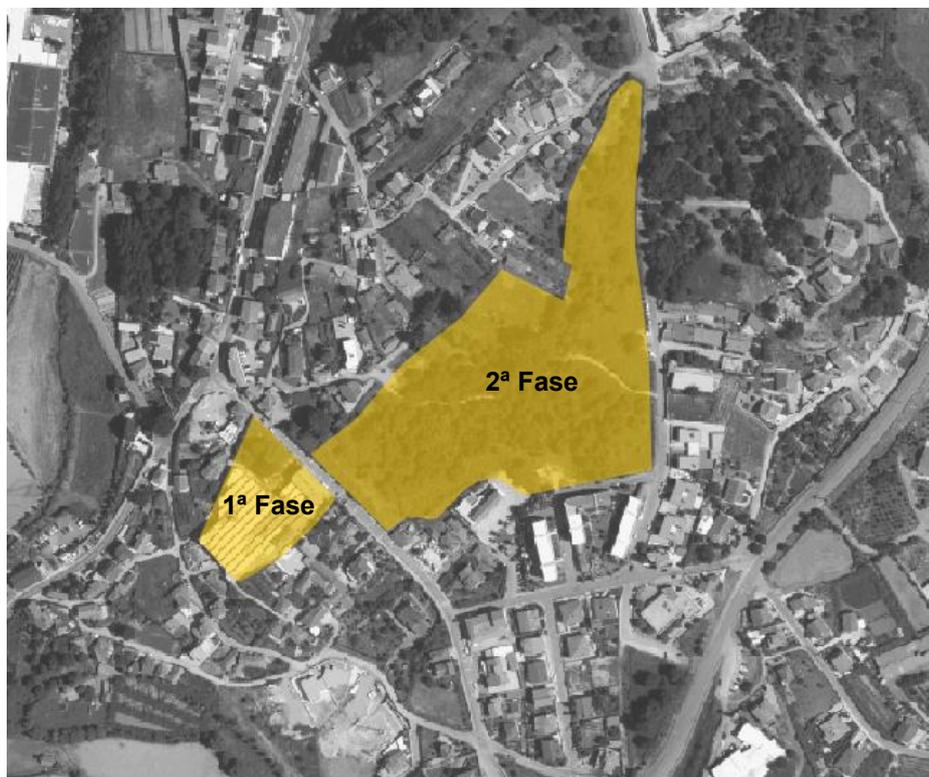


Figura 54. Localização da área a intervencionar

De forma a assegurar a paragem automóvel dos utilizadores deste espaço urbano, não só moradores como visitantes externos, propõe-se a criação de um parque de estacionamento e a abertura de uma nova rótula viária. Esta intervenção permitirá fazer a ligação da zona de cota mais alta da vila com este novo espaço verde na vila de Longra. Desta forma, o núcleo habitacional, atualmente pouco acessível ao núcleo da vila, passará a ser acesso privilegiado a esta nova zona de lazer.

Num Parque Urbano com estas dimensões poderá equacionar-se a existências de diversos campos de jogos, momentos lúdicos e desportivos com equipamentos de circuitos de manutenção, assim como áreas de mobiliário urbano para zonas de merendas.

Seria desejável que, a par de um desenho cuidado e estratégico para este parque, houvesse a possibilidade de integração de um café com esplanada assim como instalações sanitárias de uso aos utilizadores do mesmo.

A integração de um programa com estas características torna o espaço mais atrativo e convidativo aos utilizadores, possibilitando interações entre moradores, fomentando assim as relações humanas e sociais.

A atividade física aliada ao lazer e ao conforto de um espaço verde revitalizará a vila e possibilita que esta se promova turisticamente. Assim, a vegetação existente e que se revele relevante deve ser mantida para a formação de uma área arbórea mais densa e por isso com mais sombras.

Para além do existente devem ser, sempre que necessário, colocadas novas árvores ou outros tipos de coberto vegetal. Os pontos de luz tal como a colocação de pontos suficientes de papeleiras devem ser preocupações no desenho do parque, possibilitando também o uso noturno do parque garantindo segurança para os seus utilizadores.

Seguem-se algumas imagens de Parques Urbanos em Portugal e que podem servir de referência para o que poderá vir a ser este espaço na vila de Longra.



Figura 55. Parque Urbano de Vila Franca de Xira



Figura 56. Parque Urbano de Outeiro dos Cucos, Alcabideche



Figura 57. Parque Urbano de Pinhel

A7 – Beneficiação do Posto de Saúde de Longra

Com esta ação propõe-se uma requalificação geral ao edifício do Posto de Saúde da vila de Longra, que se manifesta já algo degradado exteriormente.

Localizado na Rua da Sobreira, este edifício apresenta já algumas necessidades de melhoramento no que toca a pintura geral exterior por serem visíveis manchas em todo ele, derivadas a infiltrações e provavelmente a um deficiente sistema de drenagem de águas pluviais ao nível da cobertura.

Para além destas patologias verificadas ao nível da fachada do edifício, seria importante uma requalificação também da sua envolvente, pois ao nível das acessibilidades este não é um edifício facilmente acessível a pessoas com mobilidade condicionada.

Assim, propõe-se uma revisão, em todo o edifício, do seu sistema de isolamento pelo exterior, assim como uma alteração de caixilharias, intervenção esta que deve ser efetuada para a melhoria da sua eficiência térmica.

Para além da intervenção ao nível das fachadas, a cobertura deve ser também uma preocupação, pois apresentando este edifício uma cobertura plana, convém rever o seu estado e sistema de escoamento de águas pluviais, detetando se algumas das patologias da fachada estão interligadas a deficiências ao nível da cobertura, procedendo, assim, à sua reparação.

Com esta ação alargada a todo o edifício, revitaliza-se, não só o seu aspeto exterior, como se intervém no sentido de melhorar as condições internas do mesmo, melhorando as condições de trabalho dos seus profissionais assim como as condições de utilização dos seus utentes.



Figura 58. Localização do Posto de Saúde



Figura 59. Posto de Saúde de Longra



Figura 60. Posto de Saúde de Longra



Figura 61. Posto de Saúde de Longra

A8 – Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra

Esta ação passa pela requalificação do edifício da Casa do Povo que atualmente se encontra degradado. Tendo em conta que este espaço é também o local onde se desenrolam atividades recreativas do grupo de teatro de Longra, seria uma mais-valia um melhoramento das condições do edifício.

Observam-se algumas patologias que devem ser resolvidas com esta intervenção melhorando as condições funcionais e de conforto do espaço. Estas obras de requalificação melhorarão significativamente a qualidade das instalações também ao nível das acessibilidades e eficiência energética.



Figura 62. Localização da Casa do Povo

Operacionalmente, a proposta consiste numa requalificação geral ao edifício no que toca a sistema de isolamento térmico, substituição de caixilharias e modernização geral dos elementos construtivos e funcionais adequando as instalações ao seu uso.

Assim, enumeram-se algumas das intervenções a levar a cabo para esta ação:

- Isolamento térmico pelo exterior;
- Adequada ventilação;
- Substituição de caixilharia existente por outra energeticamente eficiente;
- Requalificação de espaço envolvente;
- Adaptação de entrada para pessoas com mobilidade condicionada.

Com esta ação, e havendo um melhoramento significativo das condições do edifício, é expectável que se reforce o seu uso para atividades diversas e que passe a cumprir a atual função de forma muito mais eficiente.

A9 – Implementação de Rotunda

O atual desenho do cruzamento na EN 207 com a EN 207-2, encontra-se desadequado ao crescente fluxo de tráfego verificado nos últimos anos e à evolução da circulação rodoviária, pelo que a implementação de uma rotunda seria uma solução para a redução de conflitos e acalmia do trânsito.



Figura 63. Localização da nova rotunda

Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente - LED

Da análise aos pontos de iluminação existentes inseridos na ARU da vila de Longra, percebe-se que em alguns casos estes são insuficientes para aquilo que seria desejável.

Deteta-se que muitas das vias secundárias (as intersticiais de acesso às moradias) carecem de mais pontos de iluminação, por forma a conseguir assegurar-se sentimentos de segurança, tanto a moradores como a visitantes da vila que percorram estas artérias durante a noite.

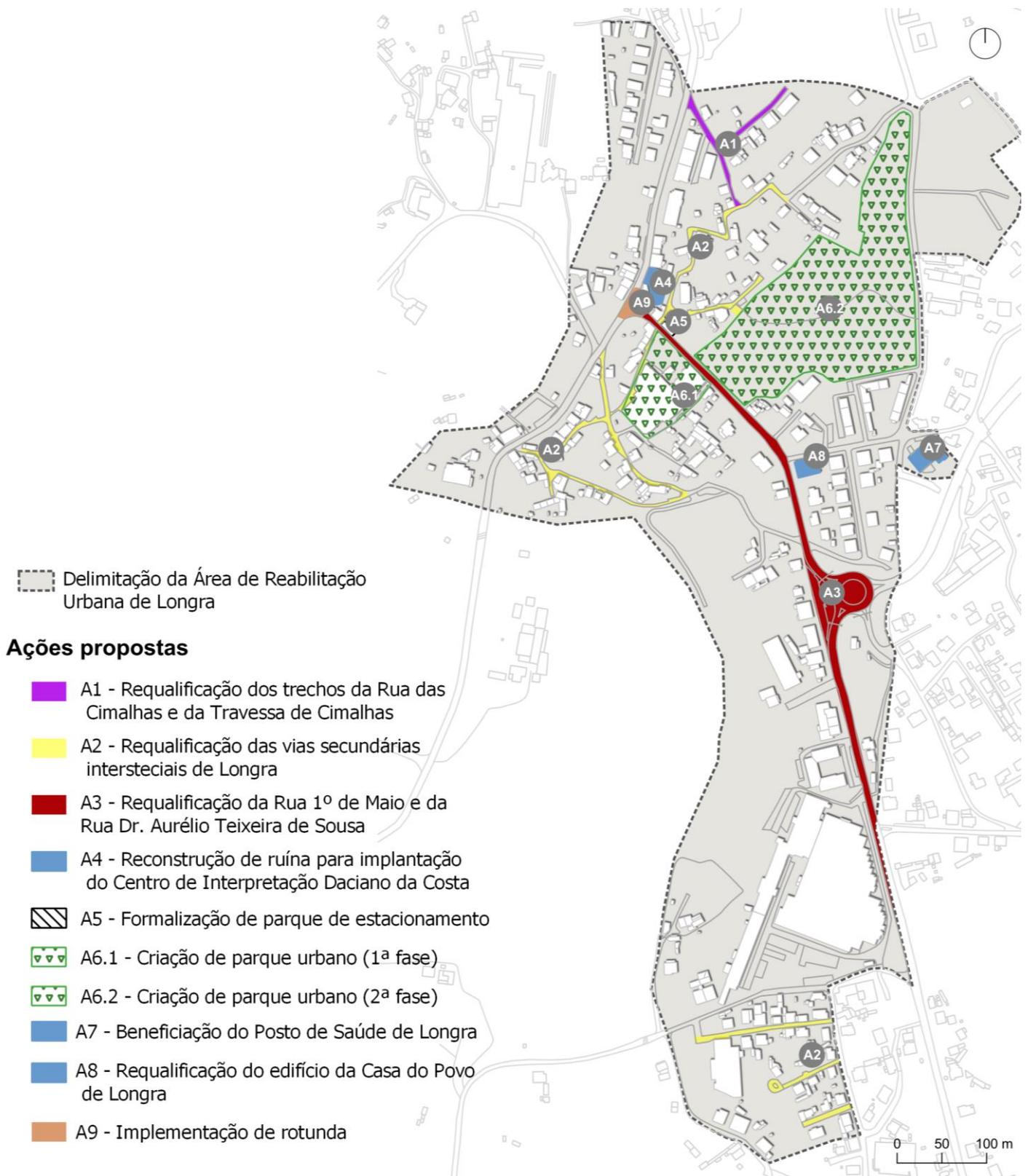
Verifica-se, também, que muitas das ruas beneficiam de iluminação mais adequada a



estradas, pelo que é importante adequar as luminárias aos locais onde se inserem.

Para além de se propor mais pontos de luz na vila propõe-se também fazer a substituição das luminárias de luz incandescente por luz LED, substituição esta que ao longo do tempo se manifestará muito mais rentável e eficiente em termos de consumo.

7.5. Planta Síntese



08

**Proposta de Operacionalização da Estratégia de
Reabilitação Urbana**



8.1. Modelo de Gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

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

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do n.º1 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 n.º3 do artigo 10.º do RJRU.

Tendo em consideração o disposto do n.º1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (n.º 2 do artigo 33º do RJRU).

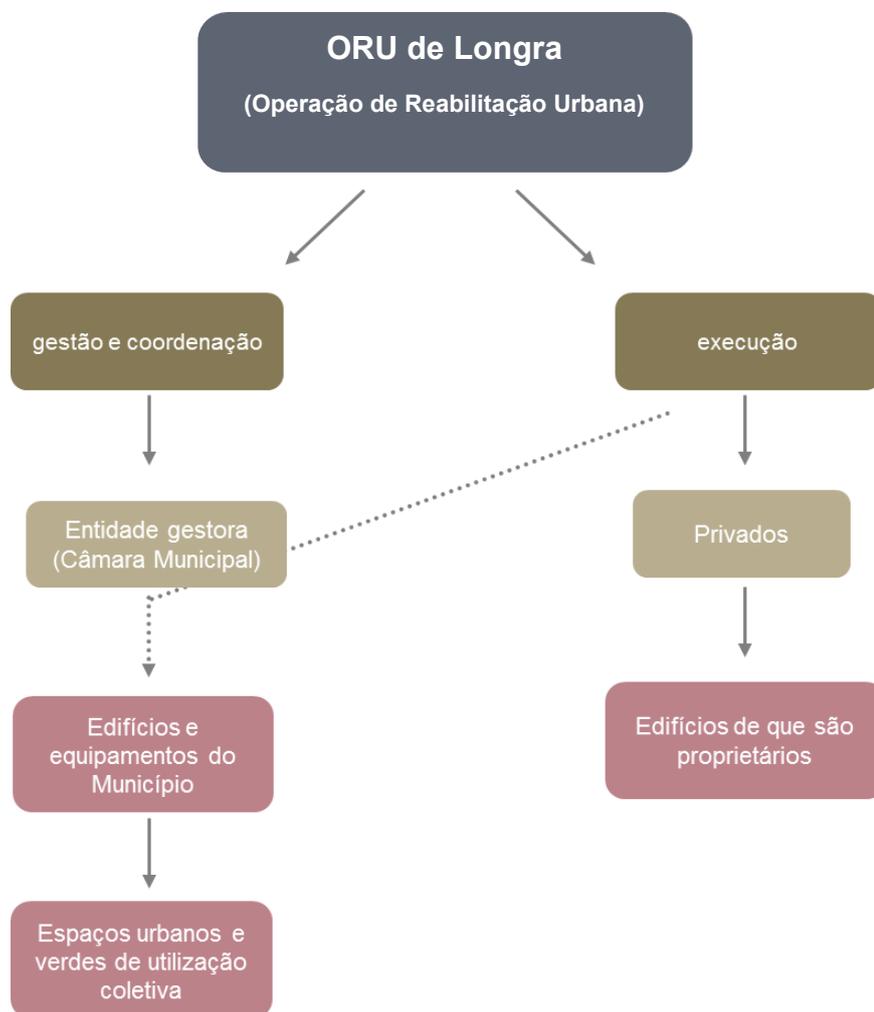


Figura 64. Esquema representativo da gestão da ORU

A Câmara Municipal de Felgueiras, assume-se assim como entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Longra. 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 n.º2 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 n.º3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana pode 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 n.º4 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. Esta encontram-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Longra 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 9º do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (artigo 10º do RJRU entre outros, o município.

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

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.



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

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

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

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

Recomendações para uma Unidade de Missão para a Gestão da ORU

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 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 nas 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 Longra, 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 de Longra.

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 121.

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 de Longra 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 consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.



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 vila de Longra, 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 vila de Longra 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 vila de Longra, 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 vila de Longra. 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 vila de Longra.

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 excepcional.

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

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

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

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



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

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

DA HABITAÇÃO AO HABITAT

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

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

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

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

Proposta de lei que estabelece taxas autónomas diferenciadas para os



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

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

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS AO ARRENDAMENTO URBANO

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

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

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

Ainda, a execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal.

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.



Controlo das operações urbanísticas	Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas
	Inspeções e vistorias
	Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística
	Cobrança de taxas
	Receção das cedências ou compensações devidas
Instrumentos de execução de política urbanística	Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas
	Empreitada única
	Demolição de edifícios
	Direito de preferência
	Arrendamento forçado
	Servidões
	Expropriação
	Venda forçada
	Reestruturação da propriedade
	Outros instrumentos de política urbanística
Identificação de prédios ou frações devolutos	
Taxas municipais e compensações	
Fundo de compensação	

Figura 65. Tabela dos instrumentos de política urbanística do RJRU

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

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



Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto 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 Longra.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na ARU da Longra, 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 Longra, 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 nº 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 termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por uma prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

Servidões:

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

Expropriação:

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.



Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte dos proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações. Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 60.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada:

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

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal,



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

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

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

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

Reestruturação da propriedade:

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

Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas



dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

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

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que 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 caráter urgente.

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

Determinação do nível de conservação:

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

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

Identificação de prédios ou frações devolutas:

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

Taxas municipais e compensações:

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, na sua redação atual, 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 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.

Seguidamente apresenta-se a tabela a que corresponde ao cronograma com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação (projetos de intervenção prioritários e complementares).



Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Calendarização do investimento
Espaço Público	Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas e da Travessa de Cimalhas	2029-2035
Espaço Público	Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra	2028-2031
Espaço Público	Requalificação da Rua 1º de Maio e da Rua Dr. Aurélio Teixeira de Sousa	2028-2030
Edifício	Reconstrução de ruína para implantação do Centro de Interpretação Daciano da Costa	2025-2027
Espaço Público	Formalização de parque de estacionamento de apoio	2031-2033
Espaço Público	Criação de Parque Urbano (1ªFase)	2026-2030
Espaço Público	Criação de Parque Urbano (2ªFase)	2029-2032
Edifício	Beneficiação do Posto de Saúde de Longra	2032-2035
Edifício	Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra	2028-2030
Espaço Público	Implementação de rotunda	2026-2030
Espaço Público	Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente – LED	2029-2031

Figura 66. 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, na sua redação atual, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

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 auto estima dos habitantes de Longra, 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 Longra.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Longra (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da figura 67.

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



Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Fonte de financiamento	Investimento
Espaço Público	Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas e da Travessa de Cimalhas	OM/NORTE2030	350 000,00 €
Espaço Público	Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra	OM/NORTE2030	250 000,00 €
Espaço Público	Requalificação da Rua 1º de Maio e da Rua Dr. Aurélio Teixeira de Sousa	OM/NORTE2030	350 000,00 €
Edifício	Reconstrução de ruína para implantação do Centro de Interpretação Daciano da Costa	OM/NORTE2030	100 000,00 €
Espaço Público	Formalização de parque de estacionamento de apoio	OM/NORTE2030	50 000,00 €
Espaço Público	Criação de Parque Urbano (1ªFase)	OM/NORTE2030	1 000 000,00 €
Espaço Público	Criação de Parque Urbano (2ªFase)	OM/NORTE2030	1 000 000,00 €
Edifício	Beneficiação do Posto de Saúde de Longra	OM/NORTE2030	70 000,00 €
Edifício	Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra	OM/NORTE2030	65 000,00 €
Espaço Público	Implementação de rotunda	OM/NORTE2030	200 000,00 €
Espaço Público	Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente – LED	OM/NORTE2030	100 000,00 €

Figura 67. Cronograma 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.^a alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Aprova o estatuto dos benefícios fiscais e altera os Códigos de IRS e de IRC.

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.



Publicações

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

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

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

BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

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

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

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

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

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

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



ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1. Conceito de Reabilitação Urbana.....	8
Figura 2. Linha temporal - Regeneração Urbana.....	11
Figura 3. Esquema Regeneração como conceito aglutinador.....	15
Figura 4. Conceitos ao nível das áreas urbanas e do edificado.....	16
Figura 5. Cronograma temporal – ARU/ORU – CM de Felgueiras.....	17
Figura 6. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática.....	21
Figura 7. Diagrama do processo de execução da ORU.....	23
Figura 8. Procedimentos administrativos para a constituição legal da ARU e ORU de acordo com o RJRU.....	25
Figura 9. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática.....	26
Figura 10. Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental.....	28
Figura 11. A paisagem e malha urbana do concelho de Felgueiras.....	30
Figura 12. Vestígios arqueológicos do Povoado de Cimalha.....	35
Figura 13. Princípios Territoriais, PNPOT, 2019.....	38
Figura 14. Orientações e Diretrizes de Coordenação e Integração, PROT - N, 2024.....	40
Figura 15. Plano de Pormenor das Portas da Cidade XXI (UOPG 25)	43
Figura 16. Plano de Pormenor da Lixa/Balazar Variante (UOPG 14).....	45
Figura 17. Plano de Pormenor do parque da Cidade/Gandra (UOPG22)	46
Figura 18. Limite da Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra.....	55
Figura 19. População residente ao nível da subsecção.....	56
Figura 20. Número de edifícios ao nível da subsecção.....	58
Figura 21. Eixos Estruturantes da ARU	60
Figura 22. Limite da Área de Reabilitação Urbana.....	73
Figura 23. Planta do Número de Pisos.....	76
Figura 24. Planta do tipo de ocupação.....	78
Figura 25. Planta de Funções	80
Figura 26. Planta de estado de conservação.....	83
Figura 27. Tipologias do espaço público	90
Figura 28. Projeto de Requalificação do Centro da Vila da Longra.....	92
Figura 29. A - Exemplo de passeio ocupado por veículos mal estacionados; B - Exemplo de passeio subdimensionado	93
Figura 30. Exemplos dos diferentes pavimentos dos passeios na vila de Longra	



.....	94
Figura 31. Características essenciais do espaço público	92
Figura 32. Exemplo Banco de Pedra	97
Figura 33. Planta da iluminação da ARU de Longra	98
Figura 34. Estrutura verde da ARU da vila de Longra	101
Figura 35. Esquema de acessibilidade para todos	119
Figura 36. Esquema espaços verdes.....	120
Figura 37. Daciano da Costa (1995) Mobiliário urbano	123
Figura 38. Mudanças climáticas - ciclo vicioso.....	125
Figura 39. Modo de transporte do mais eficiente para o menos.....	130
Figura 40. Síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência.....	130
Figura 41. Esquema representativo da Economia circular.....	132
Figura 42. A evolução demográfica e o problema da poluição.....	132
Figura 43. Circuito da Economia Circular.....	133
Figura 44. Estratégias de economia circular.....	136
Figura 45. Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular.....	138
Figura 46. Interações económicas entre agentes.....	139
Figura 47. Localização das ruas a intervir.....	145
Figura 48. Sentidos das ruas a intervir.....	146
Figura 49. Mudança de pavimento da Rua das Cimalhas.....	147
Figura 50. Localização das ruas a intervir.....	148
Figura 51. Localização da intervenção.....	150
Figura 52. Possíveis edifícios devolutos para acolher o Centro de Interpretação Daciano da Costa	151
Figura 53. Localização do parque de estacionamento.....	153
Figura 54. Localização da área a intervencionar.....	154
Figura 55. Parque Urbano de Vila Franca de Xira.....	155
Figura 56. Parque Urbano de Outeiro dos Cucos, Alcabideche.....	156
Figura 57. Parque Urbano de Pinhel.....	156
Figura 58. Localização do Posto de Saúde.....	157
Figura 59. Posto de Saúde de Longra.....	158
Figura 60. Posto de Saúde de Longra.....	158
Figura 61. Posto de Saúde de Longra.....	159
Figura 62. Localização da Casa do Povo.....	160
Figura 63. Localização da nova rotunda.....	161



Figura 64. Esquema representativo da gestão da ORU.....	166
Figura 65. Tabela dos instrumentos de política urbanística do RJRU.....	190
Figura 66. Cronograma temporal de execução do programa.....	202
Figura 67. Cronograma de investimentos previstos para as operações públicas.....	205



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Estrutura etária da população na União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande.....	31
Gráfico 2. Taxa de atividade do concelho e Taxa de desemprego da União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande.....	32
Gráfico 3. População residente por género ao nível da subseção.....	57
Gráfico 4. População residente ao nível da subseção, por grupo etário.....	57