

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SENDIM



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS  
janeiro de 2026



# ARU

# ORU

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E  
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE SENDIM**

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Câmara Municipal de Felgueiras

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura

---

janeiro de 2026





# ÍNDICE

1. NOTAS INICIAIS .....	7
1.1. INTRODUÇÃO .....	7
1.2. ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLÓGICA .....	10
2. ENQUADRAMENTO.....	15
2.1. ANTECEDENTES E INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E URBANA	15
2.2. NA HISTÓRIA .....	17
2.3. NO TERRITÓRIO .....	19
3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	27
3.1. DIAGNÓSTICO, SUMÁRIO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU .....	27
3.2. ANÁLISE ESTATÍSTICA.....	31
3.3. VALOR PATRIMONIAL .....	38
4. ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO .....	41
4.1. METODOLOGIA.....	41
4.2. EDIFICADO .....	46
4.2.1. NÚMERO DE PISOS .....	46
4.2.2. ESTADO DE OCUPAÇÃO.....	48
4.2.3. USOS .....	50
4.2.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	52
4.3. PATOLOGIAS DAS CONSTRUÇÕES .....	54
4.3.1. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS COBERTURAS .....	55
4.3.2. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS FACHADAS .....	60
4.3.3. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS CAIXILHARIAS.....	65
4.4. ESPAÇO PÚBLICO, ESTRUTURA VERDE E MOBILIÁRIO URBANO.....	68
5. VISÃO ESTRATÉGICA PARA SENDIM .....	81
5.1. ESTRATÉGIA.....	81
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	84
6. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS .....	87
6.1. REFERÊNCIAS DE ESTRATÉGIA ESPACIAL.....	87

6.2. AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA .....	90
6.2.1.    AÇÕES INTENSIVAS.....	94
6.2.2. AÇÕES EXTENSIVAS.....	101
7.    PROGRAMA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	105
7.1. MODELO DE GESTÃO DA ORU E ADEQUAÇÃO DA ESTRUTURA ORGÂNICA INTERNA.....	105
7.2. PROCESSO DE GESTÃO ATIVA DA ORU .....	109
7.3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS À REABILITAÇÃO URBANA .....	113
7.3.1. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS MUNICIPAIS .....	118
7.3.2. PROGRAMAS DO IHRU PARA A REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO.....	121
7.3.3. NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO (NGPH).....	124
7.3.4. IFRRU .....	128
7.4. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO .....	130
7.5. PRAZO GLOBAL E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA .....	140
7.6. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO .....	142
SIGLAS.....	146
GLOSSÁRIO.....	148
BIBLIOGRAFIA.....	152
ÍNDICE DE FIGURAS .....	157
ÍNDICE DE TABELAS .....	159
ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	159

## 1. NOTAS INICIAIS

### 1.1. INTRODUÇÃO

1. A presente Área de Reabilitação Urbana e respetiva Operação de Reabilitação Urbana, surgem na persecução da apostila do Município de Felgueiras na implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização de estímulo à recuperação do património edificado e à requalificação do ambiente urbano.

Deste reconhecimento urge a necessidade de minimizar ou preferencialmente, encontrar soluções para a resolução dos problemas detetados. As políticas de reabilitação e regeneração urbana, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores.

No caso do concelho de Felgueiras, a Câmara Municipal tem vindo a apostar, de forma sistemática, na melhoria do ambiente urbano e na regeneração dos aglomerados do concelho, através da implementação de intervenções estruturadas e programadas nos espaços e edifícios públicos.

Há, portanto, a consciência da importância que a regeneração dos tecidos urbanos tem, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações direcionadas para a melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções diferenciadas.

A Operação de Reabilitação Urbana, surge assim como um conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área delimitada como Área de Reabilitação Urbana.

No caso de Sendim a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no espaços públicos e espaços verdes de

utilização coletiva, consubstanciando uma ORU sistemática, sendo por isso enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, PERU.

2. O Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais:

- o conceito de “Área de Reabilitação Urbana”, cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma;
- o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana<sup>1</sup>.

A anterior Área de Reabilitação Urbana de Sendim, foi aprovada e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 510/2023, de 10 de janeiro. Após o tempo decorrido considerou-se pertinente e fundamental proceder à redelimitação da ARU, bem como à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana.

Assim, o presente documento consubstancia a elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Sendim e consecutivamente do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que enquadra a Operação de Reabilitação Urbana de Sendim.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Sendim, traduzido no presente documento, encontra-se estruturado em sete capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

No segundo capítulo são desenvolvidas, a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico e as referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

O terceiro capítulo aborda de forma sintética a Área de Reabilitação Urbana de Sendim, apresentando os critérios que levaram à alteração dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana. É, ainda, desenvolvida uma análise morfológica e identificados os principais valores patrimoniais, classificados/notáveis.

No capítulo quatro apresenta-se a análise e caracterização do edificado e do espaço público da ARU, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes, constituídas por “metodologia”, “edificado”, “patologias das construções” e “espaço público”.

O capítulo cinco define uma visão estratégica assim como os objetivos específicos para a Área de Reabilitação Urbana, com base no diagnóstico obtido através dos trabalhos de campo e cruzamento com outros planos e políticas municipais.

No capítulo seis são apresentadas referências de estratégia espacial, assim como são elencadas as ações de iniciativa pública propostas pelo Município, complementadas por fichas individuais, descrevendo os objetivos e linhas de ação para a sua concretização. É ainda, apresentada uma Planta Síntese sistematizando toda a informação.

O capítulo sete é proposto um modelo e gestão da Operação de Reabilitação Urbana, ORU, bem como a respetiva adequação da estrutura orgânica interna do Município. Integra, ainda o processo de gestão ativa da ORU e os quadros de apoios e incentivos à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento.

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

## 1.2. ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLÓGICA

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

A operação de reabilitação urbana é, de acordo com o RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro na sua redação atual, 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 por uma operação de reabilitação urbana sistemática, figura 1.



Figura 1. 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 primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”.<sup>2</sup>

Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> n.º 2 do artigo 8.º do RJRU

<sup>3</sup> n.º 3 do artigo 8.º do RJRU

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a Estratégia de Reabilitação Urbana, ERU, ou o Programa de Operação de Reabilitação Urbana, PERU, consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente, figura 2.

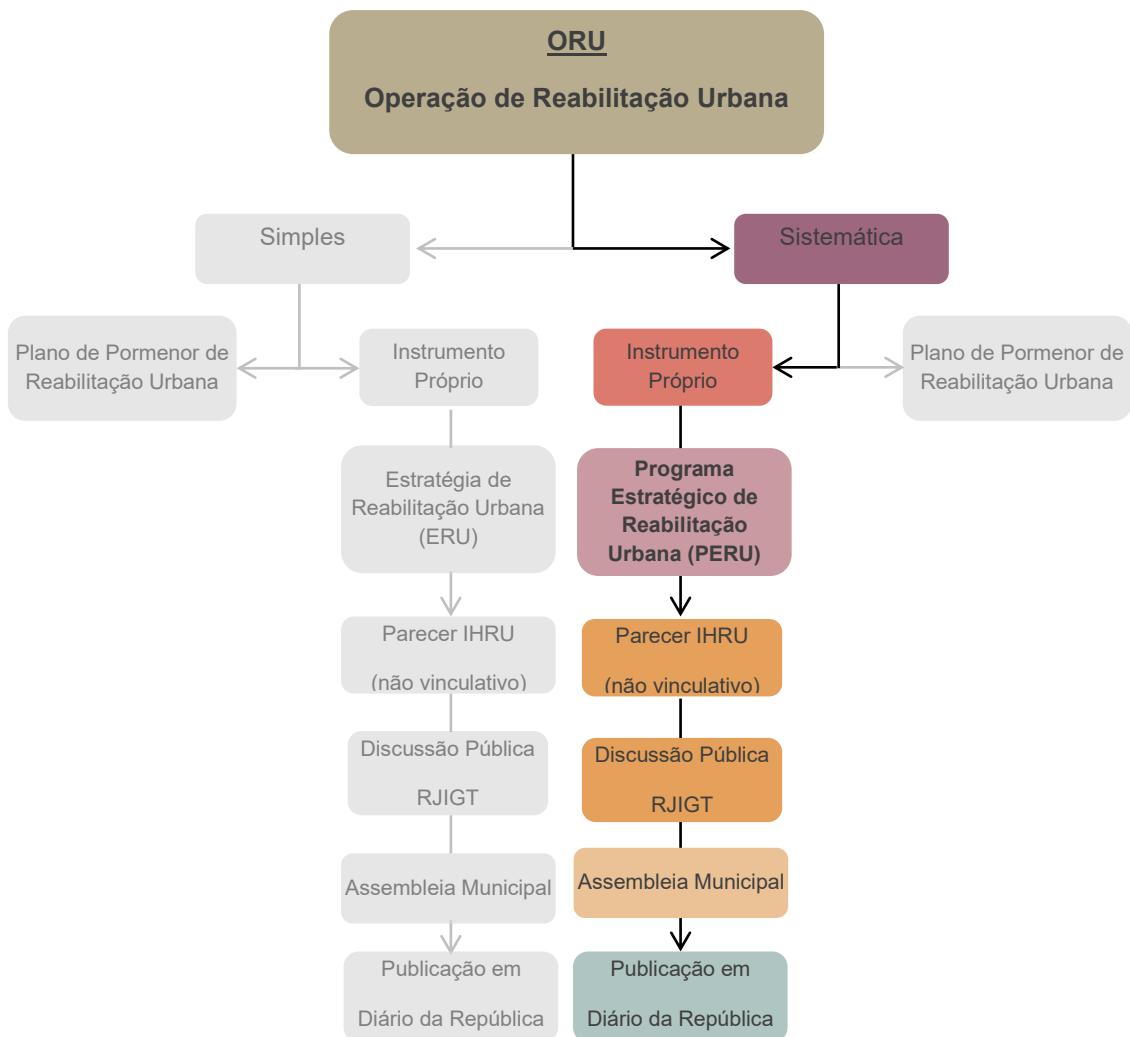


Figura 2. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Sendim 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 abrangente, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

Assim, a operação a desenvolver em Sendim será uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e o edificado.

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), definindo um conjunto de opções estratégicas para a reabilitação e revitalização da área de intervenção, que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Atualmente, são notórios os sinais de degradação física de muitos aglomerados urbanos, assim como os fenómenos de degeneração 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, como referimos anteriormente, pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre como objetivo uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que a opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade, figura 3.

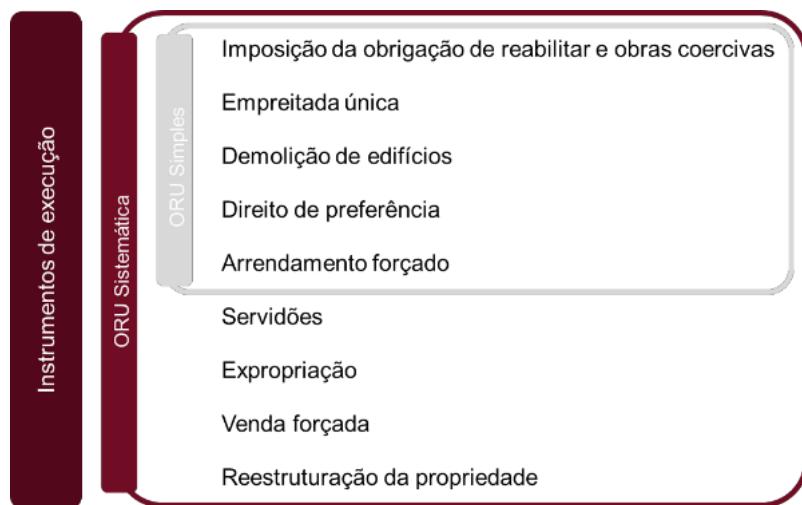


Figura 3. Instrumentos de execução de política urbanística

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 7 do presente documento.

A **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Sendim** vigorará pelo prazo aqui estabelecido de **8 anos**, estimando-se que os projetos de intervenção pública elencados se desenvolvam entre o ano de 2026 e 2034.

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

### **Papel da Reabilitação Urbana na Nova Geração de Políticas da Habitação**

No âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e com vista à dinamização do mercado do arrendamento urbano, à reabilitação e efetiva mobilização dos recursos edificados

existentes, com particular relevância em **Zonas de Pressão Urbanística**<sup>4</sup>, a legislação cria a possibilidade do reforço da penalização dos recursos construídos existentes, tal como previsto no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, no agravamento do IMI relativamente a prédios devolutos - prédio urbano ou fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

A Lei de Bases da Habitação - Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro consagra o dever das autarquias locais de promover o uso efetivo de habitações devolutas, em especial nas zonas de pressão urbanística (artigo 28.º).

Esta delimitação é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no *site* de internet do município, nas condições previstas pelo referido artigo, e tem a duração de cinco anos, podendo posteriormente ser alterada ou prorrogada.

Neste contexto importa salientar que de acordo com o Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, quando a fundamentação para a delimitação de uma área de reabilitação urbana ou para a aprovação de uma de uma operação de reabilitação urbana previstas no Regime Jurídico da Reabilitação da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos.

Assim, as Operações de Reabilitação Urbana assumem um papel relevante na delimitação de Zonas de Pressão Urbanística, na medida em que se constituem um enquadramento estratégico às intervenções, especialmente quando se prevê o aumento da oferta habitacional, a fixação da população e a reabilitação do edificado em contexto de escassez habitacional.

---

<sup>4</sup> Considera-se “zona de pressão urbanística” aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos (n.º1 do artigo 2.º-A do DL n.º 67/2019 de 21 de maio).

## 2. ENQUADRAMENTO

### 2.1. 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 Sendim 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 existentes.

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

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial. Este define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.

A primeira revisão do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, PNPOT, foi aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, e é constituída por um Relatório e por um Programa de Ação.

- **PDM - Plano Diretor Municipal de Felgueiras**

A primeira Plano Diretor Municipal (PDM) de Felgueiras vigora desde 2021, foi aprovada pelo Aviso nº 20586/2021, de 4 de outubro de 2021, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 212 em 21 de novembro de 2021, tendo sido alvo das seguintes alterações:

- 1<sup>a</sup> Alteração, aprovada pela Assembleia Municipal de 14 de novembro de 2022 e publicada no Diário da República, 2<sup>º</sup> Série, n.º 231, pelo Aviso n.º 22953-A/2022 a 30 de novembro;
- 1<sup>a</sup> Correção Material conforme o Aviso 259/2023 publicado em Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, em 5 de janeiro de 2023;
- Suspensão da Iniciativa do Município conforme o Aviso 959/2024 publicado em Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, em 16 de janeiro de 2024;
- 2<sup>a</sup> Correção Material conforme o Aviso 2131/2024 publicado em Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, em 26 de janeiro de 2024;
- 2<sup>a</sup> Correção Material conforme a Declaração de Retificação n.º 117/2024 publicado em Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, em 9 de fevereiro de 2024;

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:

- **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.<sup>a</sup> série)

Neste plano de pormenor foram 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.

## 2.2. NA HISTÓRIA

No lugar do Crasto, viveram povos pré-históricos romanizados e depois subjugados por aguerridos invasores, dos quais deve descender Sendim, que deu o nome à freguesia. Sendim surge, a quem segue de Felgueiras para Fafe, pouco depois de contornar o Monte de Santa Quitéria, encontrando à sua esquerda, no lugar da Estradinha, o principal acesso à freguesia. De cariz predominantemente agrícola, situa-se num largo vale encaixado entre os montes de Santa Quitéria - S. Domingos, a poente, e os contrafortes da serra de Sabagudo a nascente, onde corre o rio Bugio até Jogueiros, desaguando aí no rio Vizela.

Nesta freguesia viveram povos pré-históricos romanizados e depois subjugados por aguerridos invasores, dos quais deve descender Sendino, que lhe deu o nome. Em 1112 a designação já figurava como nome da região. Situada num extenso vale é dominada a Sul pelo Monte de Santa Quitéria, e a Nordeste pelo Monte de São Sabagudo. A Igreja Matriz foi mandada construir no século XVI pela Universidade de Coimbra. De nota é a Casa da Cabeça de Porca, casa do séc. XVIII, com o seu chafariz colocado no átrio da Casa e uma Capela, assim como o Solar de Sergude, solar pouco vulgar, característico de finais da Idade Média e inícios da Renascença, que conserva ainda restos do gótico primário dos séculos XIII e XIV.

Património arqueológico – Villa Romana de Sendim – Em 1992, na abertura dos alicerces para a construção de uma moradia, apareceram em Sendim, no concelho de Felgueiras, restos de muros e abundantes vestígios de cerâmicas de tipologia romana. A escavação arqueológica de emergência, aí realizada de imediato, veio revelar a existência de pisos pavimentados com mosaicos de tipo geométrico, colocando a hipótese de se tratar de uma Villa Romana.



Figura 4. Património arqueológico - Villa Romana de Sendim

Fonte: visitfelgueiras

A Villa Romana, cuja escavação ainda não está terminada, revela uma planta estruturada em torno de um espaço central a céu aberto (peristilo) ladeado por dois corredores com cerca de 20 metros de comprimento. Frente a este espaço abrir-se-ia originalmente o "triclinium", pavimentado a mosaicos geométricos policromos e que constituía a divisão solene da casa, onde se tomariam as refeições e onde o "dominus" recebia os seus convidados. Vários destes compartimentos eram também pavimentados em mosaico, para além disso, a casa dispunha ainda de umas "termas", onde se desenvolviam os rituais do banho e massagem que os romanos tanto apreciavam e de que ainda subsiste o hipocausto de uma grande piscina. Esta grande casa agrícola terá sido começada a construir na 2<sup>a</sup> metade do séc.I d.C., tendo sido reformulada no séc.III e ocupada até à 1<sup>a</sup> metade do séc.V, já em época Cristã, como nos comprova um tijolo onde aparece gravado o signo de Salomão. A continuação das escavações arqueológicas e a recuperação da Villa Romana de Sendim permitirá a toda a zona norte dispor de uma estação arqueológica de grande importância, quer a nível didático, quer a nível do turismo cultural.

## 2.3. NO TERRITÓRIO

Localizado na Região Norte de Portugal, o concelho de Felgueiras, pertence à sub-região do Tâmega e Sousa, e abrange uma área de cerca de 115 km<sup>2</sup>. Inserido na parte superior do Vale do Sousa, na área Nordeste do distrito do Porto, figura 5, remete para uma coroa de transição entre o Litoral e o Interior, no limite de 2 distritos, Porto e Braga. A grande proximidade à área do Grande Porto, 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.

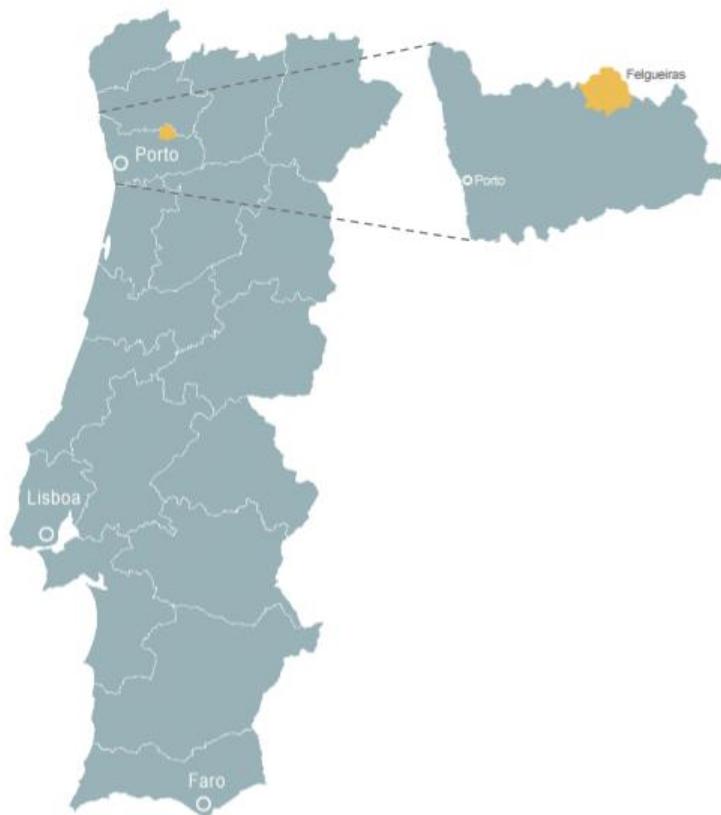


Figura 5. Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental

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 tem o estatuto de vila atribuído em 1990 e Longra tem igualmente o estatuto vila desde 1995.

Os aglomerados urbanos de Felgueiras, Lixa, Barrosas e Longra são os principais centros de prestação de serviços e concentração dos principais equipamentos, já com Áreas de Reabilitação e respetivas Operações de Reabilitação Urbana aprovadas, como já foi referido.

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

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

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

O concelho de Felgueiras é constituído por 20 freguesias: Aião, Airães, Friande, Idães, Jugueiros, Penacova, Pinheiro, Pombeiro de Ribavizela, Refontoura, Regilde, Revinhade, Sendim, União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos, União das Freguesias de Margaride (Stª 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.

De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia foi elaborada uma análise com base nos dados dos Censos entre 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, o concelho de Felgueiras tinha uma densidade populacional de 486 hab/km<sup>2</sup>, registando 55 848 residentes, apresentando, assim, uma diminuição de -3,82% em relação a 2011, gráfico 1.

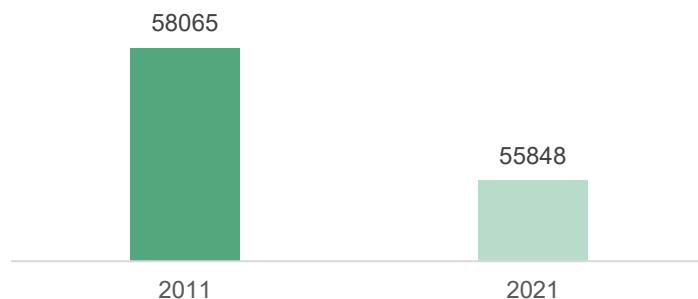


Gráfico 1. População residente do concelho de Felgueiras

Fonte: INE 2011 - 2021

É importante referir que a população estrangeira residente tem vindo a aumentar desde 2011, como se ilustra na tabela 1. Apesar dos dados disponíveis não irem para além de 2021 é possível afirmar que se mantém a tendência.

Tabela 1. População estrangeira residente no município de Felgueiras

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total
Felgueiras	2011	103	105	208
	2012	117	118	235
	2013	120	132	252
	2014	111	127	238
	2015	104	139	243
	2016	104	134	238
	2017	97	150	247
	2018	97	149	246
	2019	153	183	336
	2020	180	207	387
	2021	213	235	448

Fonte: SEF, 2011 - 2021

No entanto, entre 2021 e 2024, o município de Felgueiras registou um ligeiro decréscimo na população estrangeira com estatuto legal de residente. Como mostra a tabela 2, em 2021, o número total de residentes estrangeiros era de 55 654 pessoas, distribuídas por 26 879 homens e 28 775 mulheres. Até 2024, o total era de 55 223 pessoas, o que reflete uma tendência de decréscimo.

Tabela 2. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no município de Felgueiras

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total	Variação % (21-24)
Felgueiras	2021	26879	26879	55654	-0,77
	2022	26838	26838	55416	
	2023	26873	26873	55429	
	2024	26775	26775	55223	

Fonte: INE, 2021 - 2024

Para além dos estrangeiros com estatuto legal de residência, há ainda a considerar os estrangeiros que solicitaram esse estatuto, tabela 3. Em 2021, registaram-se 103 pedidos e até 2023 o número total de pedidos subiu para 394, o que representa uma variação percentual de 282,52%. Importa ter em conta que neste caso, à data da realização da ORU, ainda não se encontram disponíveis dados referentes a 2024.

Tabela 3. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no município de Felgueiras

Unidade Geográfica	Ano	Homens	Mulheres	Total	Variação % (21-23)
Felgueiras	2021	58	45	103	282,52
	2022	71	53	124	
	2023	252	142	394	

Fonte: INE, 2021 - 2023

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, conforme ilustra o gráfico 2.

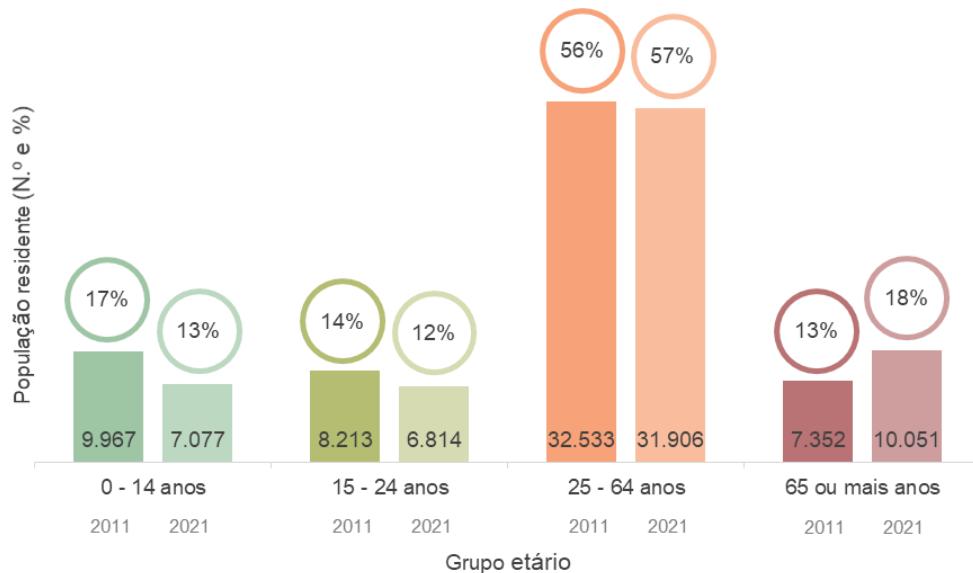


Gráfico 2. População residente em 2011 e 2021, segundo grupos etários e a sua evolução entre 2011 e 2021 no concelho de Felgueiras

Fonte: INE 2011 - 2021

Em 2021, o índice de envelhecimento do concelho era de 142,02, apresentando um aumento face ao registado em 2011 de 73,76, apesar disso mantém-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 182,07 e 127,6 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 de as entidades locais oferecerem e criarem um maior número de respostas a vários níveis para a população idosa.

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o concelho tem revelado uma evolução positiva da qualificação, no ano de 2021, os dados apontam para uma predominância do ensino básico (59,4% da população), seguido pelo ensino secundário (17,9% da população) e ensino superior (8,7% da população).

O fenómeno do abandono escolar tem evoluído nos últimos anos de uma forma decrescente. Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que diminuiu de

5,05% em 2011 para 3,21% em 2021, à semelhança da média nacional que decresceu de 5,22% em 2011 para 3,08% em 2021, em parte devido à universalização e democratização do ensino e a escolaridade obrigatória até ao 12º ano.

Relativamente aos setores de atividade no concelho em 2021, gráfico 3, foi o setor secundário que teve maior presença integrando 60% da população empregada, respetivamente, em grande parte graças à indústria do calçado que continua a empregar mais de metade da população ativa.

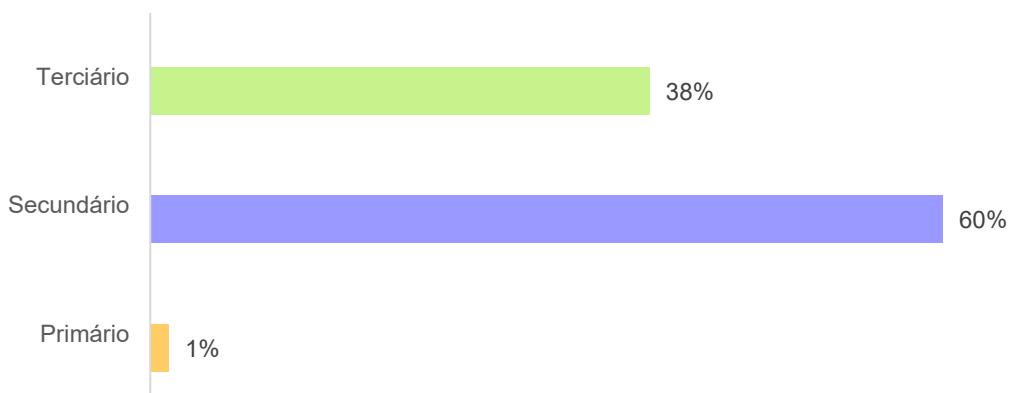


Gráfico 3. População empregada por setor de atividade económica no concelho de Felgueiras em 2021

Fonte: Censos 2021

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

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

No concelho predominam alojamentos familiares tipo clássicos, e também, em número significativo os edifícios. Foram identificados 19 895 alojamentos familiares em 2021, uma diminuição de cerca de 22% 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.

O concelho de Felgueiras está bem servido a nível de infraestruturas rodoviárias e acessibilidades, pelo que se encontra permeado por diversas estradas nacionais, como a EN 207, a EN 101 e a EN 15. É de salientar que tem ligação direta à autoestrada 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 cerca de 36 150 pessoas, em que aproximadamente 86,7% corresponde a deslocações no interior do próprio concelho de residência.

No que respeita às deslocações de residentes do município de Felgueiras para outros concelhos, Amarante, Lousada e Porto apresentam-se como os principais atractores, sendo responsáveis por 3 163, 2 668 e 974 deslocações respetivamente.

No que respeita à repartição modal, é possível verificar que o modo de deslocação mais utilizado no contexto do concelho de Felgueiras foi, em 2021, à semelhança do que se verifica na generalidade do país, é o transporte individual com cerca de 69,8%.

O valor é inferior à média nacional para esse ano (67,7%), revelando ainda assim, uma elevada dependência da população local face ao transporte individual. Destacando-se ainda em segundo lugar o modo pedonal como modo de deslocação mais utilizado com cerca de 17,3% e o transporte público rodoviário que representa 12,6% das deslocações.

No entanto, apesar da boa cobertura espacial de ligações inter-regionais, existe uma insuficiência de transportes urbanos que efetuem circulações durante todo o dia e cubram os principais aglomerados existentes.

Relativamente aos movimentos pendulares no interior do concelho de Felgueiras, é importante considerar que é neste tipo de deslocações, que se poderá explorar a atratividade dos modos de deslocação suaves. A sua utilização deverá ser fomentada nas deslocações de curta extensão territorial e curta duração temporal, pois é na realização destes percursos que se encontram os potenciais utilizadores.

### 3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

#### 3.1. DIAGNÓSTICO, SUMÁRIO E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são, opções de intervenção nos tecidos urbanos, atualmente indiscutíveis, e assumem o papel de componentes fundamentais para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica de áreas degradadas ou desqualificadas.

A Câmara Municipal tem vindo ao longo dos últimos anos, a apostar na regeneração da imagem e ambiente urbano do município, concretizando várias obras em edifícios e espaços públicos. O objetivo das intervenções visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, contribuindo, desta forma, para a valorização e desenvolvimento territorial mais atrativo, competitivo e ambientalmente sustentável.

Objetiva-se uma nova tendência de reocupação das áreas e edifícios, desocupados, propondo novos usos, integrando-os no contexto urbano, territorial e social, contribuído para o reforço da identidade dos locais.

Neste sentido, a delimitação de Área de Reabilitação Urbana de Sendim contribui para reforçar a política de reabilitação urbana, para melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

A área de reabilitação urbana proposta para Sendim, como demonstra a planta da figura 6, integra sobretudo uma área habitacional, e o Lugar do Calvário, totalizando 21,5 ha de área.



Figura 6. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sendim

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sendim abrange o núcleo consolidado da freguesia e é atravessada pela Rua de Lamelas, que divide o aglomerado tradicional da expansão de Sendim.

A Oeste, está localizado o núcleo histórico marcado pela presença da Vila Romana de Sendim e da Igreja Matriz. O edificado existente apresenta características de mais tradicionais e com relevância patrimonial. Ademais, importa salientar o Parque de Lazer da Eufrásia, a envolvente da Quinta do Esporão e o conjunto habitacional que se distribui ao longo dos arruamentos adjacentes.

A Este, entre a Rua de Lamelas e a M5142, a função é predominantemente habitacional e o edificado, maioritariamente composto por habitações unifamiliares, desenvolve-se ao longo das vias, grande parte delas sinuosas e degradadas, observando-se uma continuidade edificada.

A elaboração da Área de Reabilitação Urbana de Sendim **permite disponibilizar um conjunto de benefícios**, nos termos da alínea c) do nº2 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 abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- IMI - isenção por um período de três anos, o qual pode ser prorrogado por mais cinco anos;
- IMT - isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- Redução de taxas de avaliação do estado de conservação;
- IVA - taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação;

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

A **análise SWOT** é uma ferramenta metodológica que antecede a definição de uma estratégia de intervenção, pretendendo-se, a partir do diagnóstico prospectivo desenvolvido sobre o aglomerado, sistematizar as Forças e Fraquezas do território bem como, as Potencialidades e Ameaças em relação ao seu desenvolvimento e requalificação.

Assim, com base na caracterização efetuada à área da ARU de Sendim, foram identificados nos quadros abaixo, um conjunto de fatores intrínsecos e externos relevantes, em que:

### Forças

- Existência de uma boa rede viária que serve o Concelho;
- Equipamentos e serviços;
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico;
- Qualidade ambiental;
- Produtos endógenos de qualidade.

### Fraquezas

- Envelhecimento populacional;
- Desarticulação e fragmentação da oferta turística;
- Parque habitacional em degradação;
- Pouca dinâmica comercial, turística e cultural.

### Oportunidades

- Recursos naturais e arquitetónicos de cariz turístico com potencial;
- Incentivo à reabilitação do Parque Edificado;
- Melhorar o sistema viário.

### Ameaças

- Dificuldade de fixação e atração de recursos humanos qualificados;
- Envelhecimento da população;
- Concorrência de outros municípios.

### 3.2. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, urge a necessidade de desenvolvimento de uma análise ao nível máximo de desagregação, designadamente na categoria de subsecção.

Assim, com recurso aos dados disponibilizados pela Base Geográfica de Referenciação de Informação, BGRI, do Instituto Nacional de Estatística, foi possível aferir que a área limitada pela Área de Reabilitação Urbana de Sendim, é por sua vez, constituída por 9 subsecções que abrangem 110ha.

De referir que os limites das subsecções não coincidem exatamente com o limite da Área de Reabilitação Urbana e, por esse motivo, realizou-se uma aproximação considerando o edificado existente, como se pode ver na figura 7. Na mesma figura nota-se que algumas subsecções vão além do limite apresentado, apenas pelo facto de a informação das mesmas coincidir praticamente e maioritariamente dentro do limite da Área de Reabilitação Urbana.



Figura 7. Área de Reabilitação Urbana de Sendim e respetivas subsecções

Assim, foi realizada uma análise a estas subsecções, mas importa salientar que, os dados mais recentes datam de 2021 e como tal é fundamental alertar para o desfasamento dos mesmos em relação à atualidade.

De acordo com os dados do INE, em 2021, a freguesia de Sendim contava com um total de 1 564 residentes. Desse total, 345 residiam dentro dos limites das subsecções analisadas, conforme representado na figura 8.

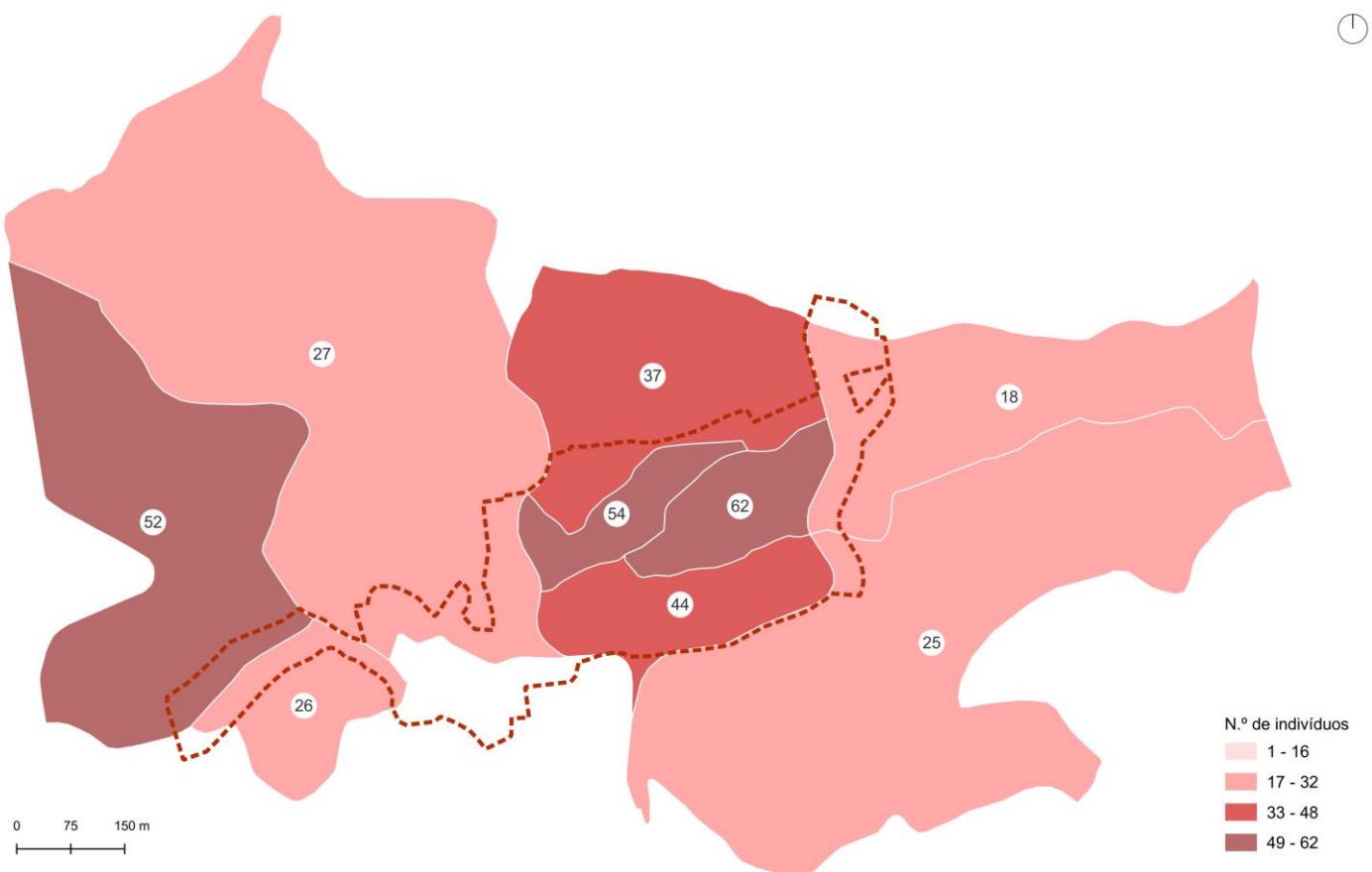


Figura 8. Número de indivíduos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim

Fonte: INE - BGRI 2021

A figura 9 representa o número de edifícios clássicos ao nível da subsecção, cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de pelo menos dez anos. Nas áreas das subsecções analisadas, foram contabilizados 133 edifícios no total, no ano de 2021.

A massa edificada encontrava-se sobretudo implantada, onde a densidade populacional também apresentava valores mais elevados, estando estes dois indicadores diretamente relacionados.

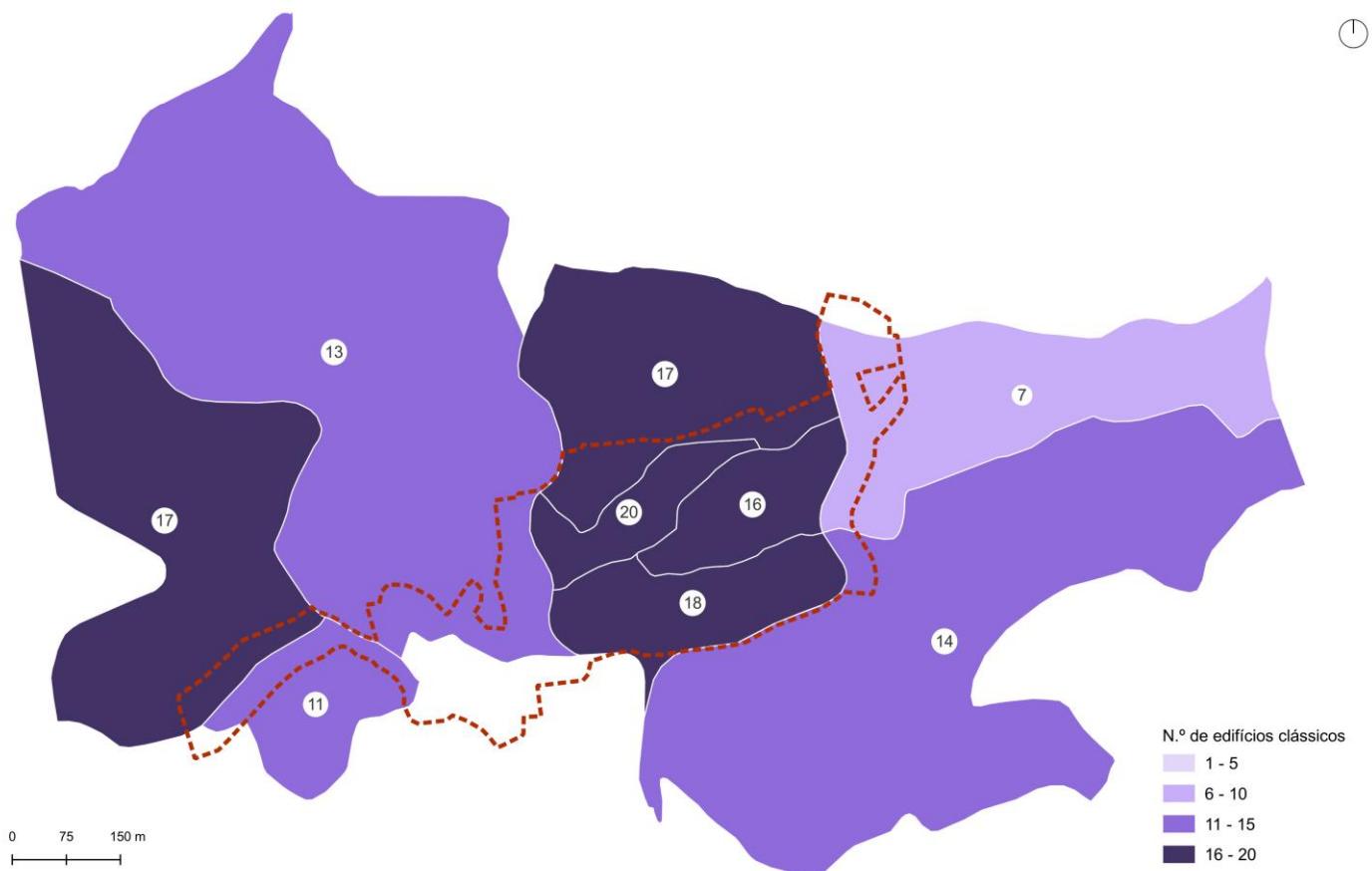


Figura 9. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim

Fonte: INE - BGRI 2021

Ao observar a figura 10, verifica-se que, nas áreas analisadas, 26 dos 133 edifícios identificados apresentavam necessidades de reparação, o que correspondia a cerca de 20% do total. Este valor evidenciava que uma parte do edificado necessitava de algum tipo de intervenção. No entanto, este número revela-se um pouco reduzido, tendo em conta os levantamentos presentes no capítulo seguinte, que apontam para um estado de conservação mais degradado do que aquele que os dados pareciam refletir em 2021.



Figura 10. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim

Fonte: INE - BGRI 2021

Em 2021, dentro dos limites das subsecções analisadas foram identificados 152 alojamentos familiares. Desses, 121 eram alojamentos familiares clássicos de residência habitual, conforme representado na figura 11, concentrados precisamente onde a população residente apresenta maior densidade.

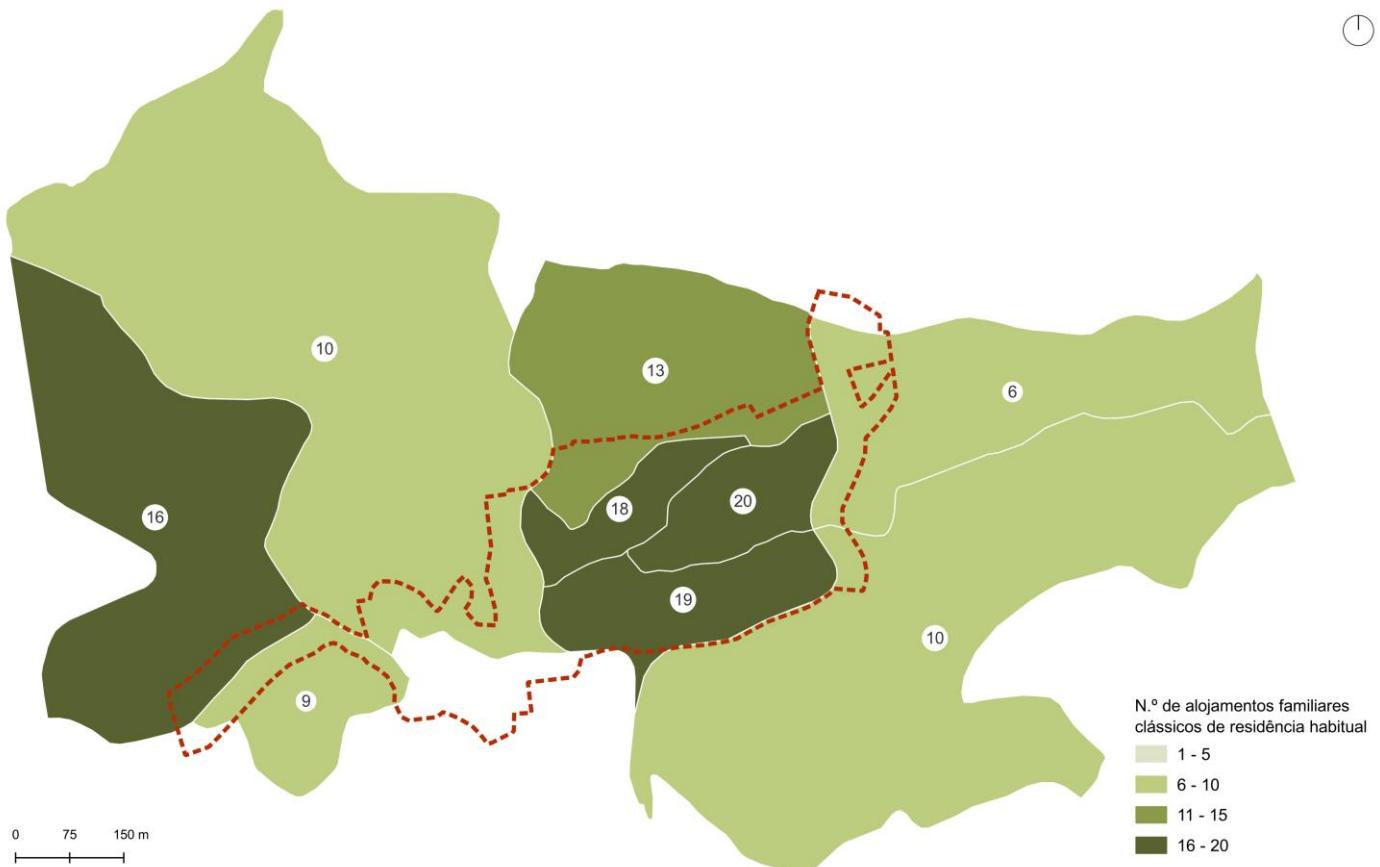


Figura 11. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim

Fonte: INE - BGRI 2021

Dos 152 alojamentos familiares identificados, 31 encontravam-se vagos ou eram utilizados como residência secundária, conforme representado na figura 12. Este valor revelava uma proporção significativa de alojamentos não utilizados como residência habitual, evidenciando a necessidade de reforçar a atração habitacional para esta área, conferindo-lhe maior capacidade de acolhimento de novas famílias.



Figura 12. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim

Fonte: INE - BGRI 2021

### 3.3. VALOR PATRIMONIAL

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

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

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

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

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

No que se refere ao Património Cultural Classificado identifica-se na ÁREA de Reabilitação Urbana de Sendim:

- A Villa romana de Sendim, figura 13, classificada como imóvel de interesse público, de acordo com o Sistema de Informação para o Património Arquitectónico, SIPA.



Figura 13. Villa romana de Sendim

Fonte: visitfelgueiras



## 4. ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

### 4.1. METODOLOGIA

Para uma análise mais aproximada à Área de Reabilitação Urbana de Sendim, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* que consistiu em levantamentos e análise de campo.

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

Com os levantamentos e respetivo trabalho de campo pretendeu-se registar toda a informação que foi possível observar no local, como contributo para um mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento das ações de intervenção proposta.

Da análise do território, considera-se que a área delimitada, requer uma requalificação pensada globalmente, não apenas pelas carências que apresenta, mas pelo facto de ser um local com uma importante carga simbólica e histórica. A requalificação a propor irá proporcionar uma melhor vivência dos espaços, pela comunidade, criando novas dinâmicas e contribuindo para a atratividade do território.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na totalidade da Área de Reabilitação Urbana, tendo sido analisadas as características do edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público e da estrutura verde.

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

- Estrutura urbana consolidada;

- Área plurifuncional, com funções de carácter residencial, comercial, serviços, equipamentos garagens, armazém/arrumos;
- Estrutura morfológica orgânica;
- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Estrutura edificada degradada a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em termos operacionais e de modo a agilizar os levantamentos e tratamento da informação recolhida, foram delimitadas subáreas na Área de Reabilitação Urbana, como se pode observar na figura 14, sendo estas devidamente numeradas, bem como os edifícios nelas integrados.

A numeração atribuída de forma individual aos imóveis funciona como o código de identificação dos mesmos. No total foram levantados 136 edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Sendim.



Figura 14. Delimitação das subáreas de levantamento na ARU

O levantamento do edificado foi realizado através do preenchimento de tabelas, cujo modelo é apresentado na figura 15, tendo em conta campos específicos de avaliação das construções, no sentido de otimizar e agilizar o trabalho de campo, assim como, posteriormente, o tratamento e informatização dos respetivos dados, como já referido.

Figura 15. Tabela de levantamentos

É importante salientar o valor da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana, uma vez que este é determinante para a obtenção de alguns benefícios e incentivos fiscais, ainda que para efeitos legais seja necessário recorrer à ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios prevista no Novo Regime Arrendamento Urbano, NRAU<sup>5</sup>, este levantamento reflete uma aproximação a potenciais reabilitações, dado que numa primeira abordagem, é possível perceber, o estado atual dos imóveis e quais os que apresentam maior necessidade de intervenção.

<sup>5</sup> Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

## 4.2. EDIFICADO

### 4.2.1. NÚMERO DE PISOS

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na Área de Reabilitação Urbana de Sendim, ao nível exterior, foi elaborada uma análise do número de pisos dos imóveis.



Figura 16. Exemplo de edifícios com um piso e três pisos

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

A planta da figura 17 representa as conclusões estatísticas da análise dos dados referentes ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área, que se enquadram nas categorias que variam de um a três pisos, figura 16.



Figura 17. Planta do número de pisos na Área de Reabilitação Urbana

Desta forma, a partir da análise da planta da figura 17, verifica-se que a estrutura edificada é maioritariamente composta por imóveis com dois pisos, que se destacam de forma significativa ao representarem 67,7% do total. Em menor número surgem os edifícios com um piso, que correspondem a 21,3%, e, por último, os edifícios de três pisos, com uma expressão semelhante, perfazendo 11%.

#### 4.2.2. ESTADO DE OCUPAÇÃO

Por observação direta do edificado, foi possível desenvolver uma análise do estado de ocupação dos edifícios localizados dentro da Área de Reabilitação Urbana.

Reitera-se que apenas foram considerados como devolutos os edifícios que, à data da análise, se encontravam aparentemente desocupados na sua totalidade, ou seja, sem qualquer ocupação habitacional ou comercial identificada, conforme ilustrado na figura 18.



Figura 18. Exemplos de edifícios devolutos

A planta da figura 19 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis, que se enquadram nas categorias de ocupado e devoluto.



Figura 19. Planta do estado de ocupação na ÁREA de Reabilitação Urbana

Os edifícios analisados encontram-se na sua maioria ocupados, com um total de 128 edifícios nesta categoria, o que representa 94,1%. Por outro lado, foram contabilizados 8 edifícios considerados devolutos, o que corresponde a 5,9%.

No entanto, importa ter presente que muitos dos edifícios considerados ocupados, no decorrer do levantamento in loco, podem corresponder a residência secundária, que representam uma grande parte dos edifícios inseridos na ÁREA de Reabilitação Urbana.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, não é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra disperso pela ARU.

Um dos fatores que pode estar na origem dos edifícios se encontrarem devolutos é o facto da população residente ser, maioritariamente, envelhecida e a população mais jovem procurar novas oportunidades em outros centros urbanos e, como tal, existe um crescente número de edifícios que vão ficando vagos.

#### 4.2.3. USOS

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir da análise exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa observação e dos indícios exteriores que pudessem contribuir para aferir o respetivo uso, figura 20.



Figura 20. Edifício com piso de comércio

A planta representada na figura 21 ilustra as conclusões estatísticas da análise dos dados relativos aos usos do primeiro piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, equipamento, serviço, religioso, armazém e garagem.



Figura 21. Planta dos usos do primeiro piso na Área de Reabilitação Urbana

A análise detalhada dos usos por piso evidencia uma clara predominância da função habitacional em todo o edificado, sendo que ao nível do primeiro piso ocupa 91,2% do total. Embora com valores bastante inferiores, registam-se usos diversificados, nomeadamente comércio, serviços, equipamentos e religioso, cada um com 0,74%. Por último, as garagens e os armazéns correspondem a 2,9% e, por último.

O que reflete a lógica construtiva predominante, em que o piso térreo acolhe uma maior diversidade de usos, como o comércio, serviços ou equipamentos e os pisos superiores destinam-se maioritariamente à habitação.

#### 4.2.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento das *Fichas de caracterização do edificado*, que contemplam patologias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias, por observação direta exterior.

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*, à fachada principal de cada edifício. Em função das patologias identificadas foi atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de quatro níveis:

- Bom;
- Suficiente;
- Degradado;
- Ruína;

Relativamente à definição de cada um dos níveis suprareferidos, o estado de conservação “Bom” é considerado para os edifícios que aparentemente não apresentem qualquer patologia. O “Suficiente”, é considerado para os edifícios que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético, mas não carecendo de obras urgentes, nem prejudicando as condições de habitabilidade do edifício.

O nível de conservação “Degrado” é atribuído aos edifícios cujas patologias de que padecem para além de prejudicarem a sua utilização e conforto, têm interferência nas suas 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.



Figura 22. Planta do estado de conservação na ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Ao analisar a planta da figura 22, é possível constatar que o estado de conservação do edificado da ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de Sendim apresenta uma predominância de edifícios que necessitam de intervenção. Do total de 136 edifícios identificados, 28 apresentam um estado de conservação bom, 73 encontram-se em estado suficiente e 32 edifícios estão degradados. Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 3 edifícios, que correspondem a 2,2% do total de edifícios analisados.

Esta realidade evidencia um quadro menos favorável em termos de qualidade do edificado, visto que apenas cerca de um quarto dos edifícios se encontra em bom estado de conservação. O que pode demonstrar pouca dinâmica no que respeita à manutenção e reabilitação urbana ao nível do edificado, facto que justifica a necessidade de se criarem incentivos.

## 4.3. PATOLOGIAS DAS CONSTRUÇÕES

As patologias das construções são anomalias, falhas e defeitos, que podem ocorrer nas edificações, que comprometem uma ou mais funções de um edifício, em parte ou no seu todo, carecendo de um diagnóstico adequado e respetivas soluções de resolução.

Na construção civil atribui-se o termo patologia a danos ou anomalias presentes ou que ocorrem em edificações, a nível estrutural ou funcional, em determinadas circunstâncias.

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

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica da edificação, 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.

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

#### 4.3.1. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS COBERTURAS

As fichas de caracterização do edificado foram preenchidas tendo em consideração os imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana de Sendim, como já referido. No que diz respeito às patologias ao nível da cobertura, foram identificadas as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada ou parcialmente colapsada, quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

Como foi amplamente mencionado, os levantamentos de campo foram realizados com base exclusiva na observação exterior do edificado, pelo que, tendo em conta a morfologia urbana de Sendim que compreende ruas estreitas, que dificultam a observação direta das coberturas, bem como o seu desenho e dos edifícios, não foi possível realizar a análise de todas, como tal, os resultados do gráfico 4 refletem apenas as que foi possível observar.

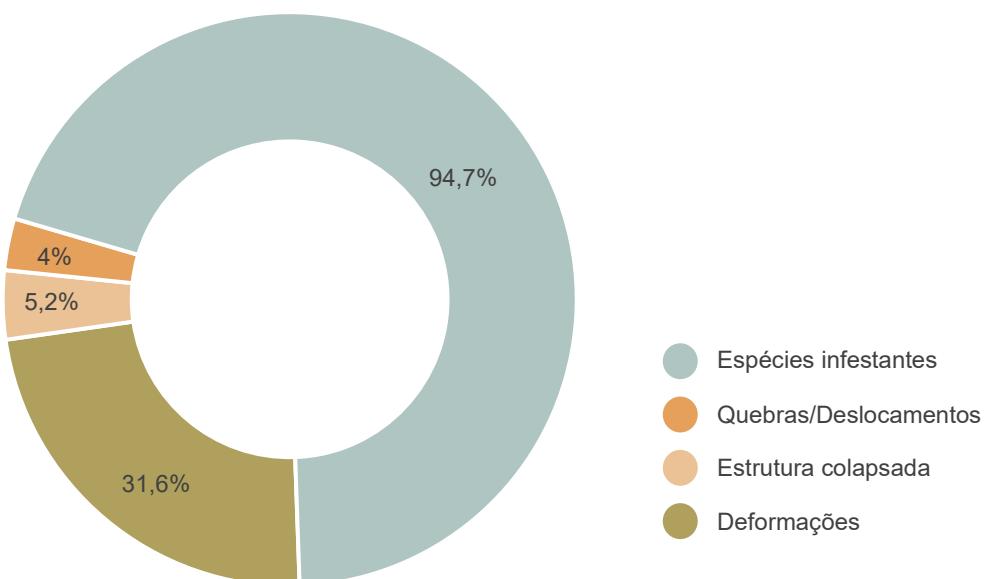


Gráfico 4. Patologias das coberturas

Dos 136 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 76 detêm de pelo menos uma das patologias observadas nas coberturas, sendo a mais frequente a presença de espécies infestantes, com cerca de 94,7% dos edifícios afetados, figura 23.



Figura 23. Coberturas com espécies infestantes

As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só pode constituir uma das principais causas.

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

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

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

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microorganismos se desenvolvam na presença de água ou humidade e através da radiação solar. Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Sendim, para além das coberturas serem predominantemente telhados tradicionais, contemplam ainda beirados.



Figura 24. Cobertura com caleira

Destaca-se ainda o facto de 70,6% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível, como o exemplo que se pode observar na figura 24, em particular caleiras, sendo estas importantes para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.

Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes conseguiu-se retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos e líquenes e outras espécies infestantes.

Como segunda patologia mais frequente, registada em 31,6% dos casos, surge a deformação, identificada particularmente nas cumeeiras dos telhados, figura 25. As deformações podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais ou a alteração das cargas previstas inicialmente, bem como a deterioração dos elementos de suporte do telhado e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.



Figura 25. Coberturas deformadas

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

Outras das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos dos telhados, que são, predominantemente, as telhas e desta anomalia podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão implicações ao nível das patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

A presença de revestimentos com quebras ou deslocamentos têm pouca relevância, cerca de 4% e as estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas estão presentes em 5,2% dos 76 edifícios identificados com patologias ao nível da cobertura.



Figura 26. Coberturas colapsadas

Salienta-se a existência de 3 edifícios em ruína, pelo que os casos acima identificados correspondem a estes mesmos edifícios.

Efetivamente, os casos mais graves correspondem, muitas vezes, a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar em colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura, como se pode observar na figura 20.

#### 4.3.2. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS FACHADAS

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Sendim.

A caracterização do estado exterior dos edifícios contempla, no que respeita às fachadas, as seguintes patologias: deformação, fissuração, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas. Para além destas, consideram-se ainda os elementos dissonantes que embora não constituam uma patologia, são um dos fatores que contribuem para a descaracterização dos edifícios.

Pela sua exposição, as fachadas recebem agressões externas continuas, através da ação dos ventos, chuva e variações de temperatura, 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.

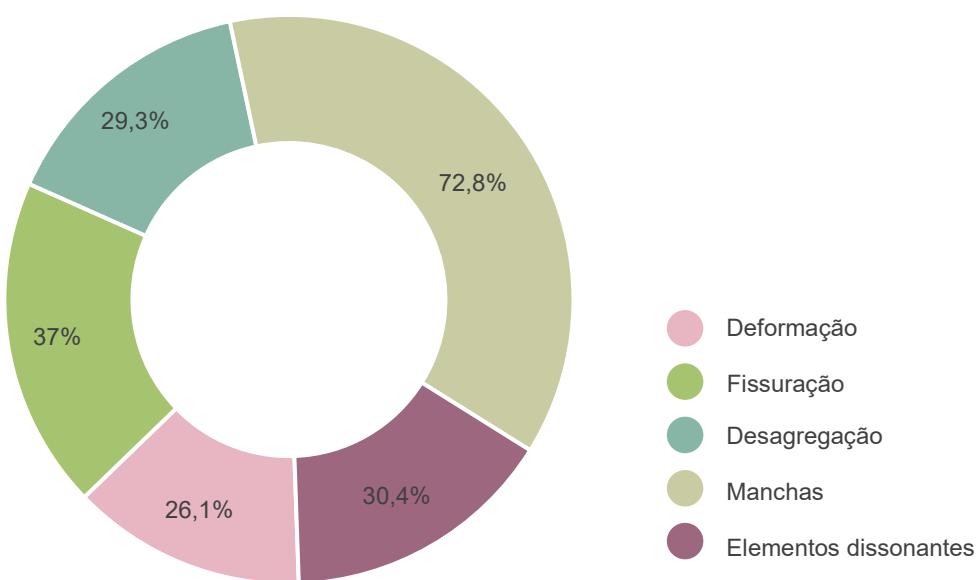


Gráfico 5. Patologias das fachadas

Dos 136 edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana, 92 detêm pelo menos uma das patologias observadas nas fachadas, sendo a mais frequente a presença de manchas e bolores, com cerca de 72,8% dos edifícios afetados, como se pode verificar no gráfico 5.



Figura 27. Manchas nas fachadas

As manchas e bolores, que podem aparecer no exterior e interior do edifício, têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas: chuva, pouca exposição solar, entre outros, figura 21.

Outros fatores contribuem também para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e o seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização.

Existem ainda os casos accidentais, como por exemplo, quando ocorre uma rotura no sistema de canalização da água.

Com um significativo destaque surgem também as fissurações, estando patentes em 37% dos edifícios analisados, figura 28.



Figura 28. Fachadas com fissuras

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

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

Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando fissuração. O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação do reboco. Tal como demonstra o gráfico 5, apresentado anteriormente, cerca de 29,3% dos edifícios já apresenta esta patologia nas suas fachadas, figura 29.



Figura 29. Desagregação do reboco

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

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

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em 26,1% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e accidentais e até mesmo sob efeito da retração e deformação lenta do betão.

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

No que concerne aos elementos dissonantes, os que mais predominam são as máquinas de ar condicionado (AC), figura 30, bem como cabos de infraestruturas e antenas de televisão.



Figura 30. Presença de máquinas de AC e antenas de televisão

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 que, em certa medida, o descaracterizam. Cerca de 30,4% das fachadas observadas integram elementos considerados dissonantes.

#### 4.3.3. PATOLOGIAS AO NÍVEL DAS CAIXILHARIAS

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

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

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior). Efetivamente, num universo de 136 edifícios, cerca de 77,9% contemplam sistema de sombreamento, sendo que os mais frequentes são as persianas exteriores. Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso, particularmente no verão.

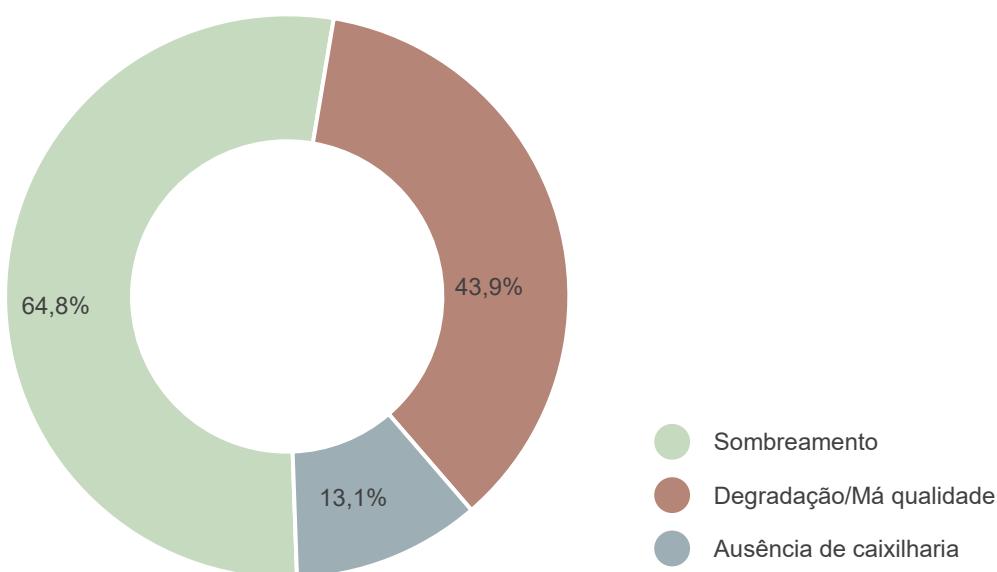


Gráfico 6. Patologias das caixilharias

De acordo com o gráfico 6, aproximadamente 25,7% dos imóveis analisados apresentam caixilharia com materiais em degradação ou de má qualidade que já não garantem a estanquicidade e conforto desejáveis, figura 31.



Figura 31. Caixilharias degradadas

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

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, a degradação das caixilharias vai-se agravando e carecendo, cada vez mais, de intervenções.

Através dos levantamentos de campo, foram identificados 3 edifícios com ausência total ou parcial da caixilharia, como mostra a figura 32. O que corresponde a 2,2% do total dos edifícios identificados na Área de Reabilitação Urbana de Sendim, que, de uma forma geral, correspondem a edifícios devolutos e/ou em ruína.



Figura 32. Edifícios com ausência de caixilharia

#### 4.4. ESPAÇO PÚBLICO, ESTRUTURA VERDE E MOBILIÁRIO URBANO

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

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

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

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a 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 por seis referências estruturais, como se pode observar tabela 4.

Tabela 4. Tipologias do espaço público

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

Fonte: Brandão (2008)

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

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

A qualidade do espaço público poderá avaliar-se segundo um conjunto de critérios que são apresentados na figura 33.



Figura 33. Critérios para determinar um bom Espaço Público

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

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante o trabalho de análise e os levantamentos *in loco*, é feita uma caracterização do território da Área de Reabilitação Urbana, 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.

Os principais espaços públicos identificados foram o Parque de Lazer da Eufrásia, o Largo da Igreja de Sendim e o Largo da Nossa Senhora.

O Parque de Lazer da Eufrásia é um espaço vocacionado para a prática de atividades ao ar livre. Integra equipamentos infantis, mesas de merendas e máquinas de manutenção física, permitindo a realização de atividades lúdicas e desportivas em ambiente exterior, e a fruição quotidiana e de convívio entre diferentes faixas etárias, figura 34.



Figura 34. Parque de Lazer da Eufrásia

O Largo da Igreja pode ser interpretado como ponto de referência e de encontro da comunidade. O espaço apresenta uma configuração simples e aberta, marcada pela presença da igreja e por uma envolvente cuidada que reforça o seu carácter simbólico.



Figura 35. Largo da Igreja de Sendim

O largo dispõe de alguns elementos de apoio ao uso quotidiano, nomeadamente árvores que proporcionam sombra e conforto, papeleiras, iluminação pública e um muro que, pela sua altura e disposição, funciona também como assento, favorecendo a permanência e o convívio, figura 35.

O Largo de Nossa Senhora situa-se no cruzamento da Rua de Lamelas com a Rua da Liberdade, e apresenta-se como um espaço público de pequena dimensão.

O espaço é dominado por um pequeno oratório central, de planta quadrangular, assente sobre uma base elevada em granito, onde se encontra a imagem de Nossa Senhora, protegida por uma cobertura envidraçada, figura 36.



Figura 36. Largo de Nossa Senhora

O limite deste espaço é marcado pela presença de guardas metálicas que permitem amplas vistas sobre o território. Destaca-se, ainda, um patamar de degraus largos, em granito, que reforça o carácter de miradouro do espaço e a função de espaço de recolhimento e contemplação, figura 37.



Figura 37. Largo de Nossa Senhora

Importa referir a importância da manutenção e requalificação destes espaços públicos, nomeadamente, ao nível dos equipamentos existentes e reforçar a necessidade de incorporação de outros, bem como a correção de situações de acessibilidade existentes.

Os espaços públicos e as áreas verdes da Área de Reabilitação Urbana de Sendim, identificados na figura 38, são elementos estruturantes que contribuem para a qualidade de vida urbana.



Figura 38. Estrutura verde e espaço público na Área de Reabilitação Urbana

Os espaços verdes constituem um sistema de promoção de elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade, sendo parte fundamental no planeamento urbano. Estes espaços têm forte valência ecológica e social, onde o elemento vegetal e o espaço permeável possuem predominância na sua conceção e utilização, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar.

A estrutura verde, como elemento fundamental na malha urbana, integra todas as áreas verdes que se enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas, desempenhando um papel essencial na redução dos efeitos nocivos no ambiente. Contribuem, também, para o enquadramento estético, valorização ambiental e redução do impacto nos espaços construídos, cumprindo uma importante função ao nível social, constituindo espaços destinados à utilização e fruição pública, possibilitando aos seus utilizadores, o exercício de diversas atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características.

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

A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como “as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos, designadamente as redes de proteção e valorização ambiental, regionais e municipais, que incluem as áreas de risco de desequilíbrio ambiental”<sup>6</sup>.

A definição da Estrutura Verde Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Sendim irá ajudar a compreender a relação da vida das pessoas com a natureza e, assim, definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

De um modo geral, a estrutura verde da Área de Reabilitação Urbana não apresenta áreas verdes públicas e formais para usufruto da população para além do Parque de Lazer da Eufrásia. No entanto, a falta destas áreas públicas é compensada pelas áreas verdes privadas,

<sup>6</sup> Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio.

como é o caso dos diferentes logradouros, pátios e hortas que integram a estrutura verde urbana.

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, 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.

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, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, iluminarias, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congéneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua vila, 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 fatores de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

No decorrer dos levantamentos *in loco*, constatou-se que na Área de Reabilitação Urbana de Sendim o mobiliário urbano, nomeadamente bancos, luminárias e papeleiras, é reduzido, não garantindo a adequada qualificação e conforto dos espaços públicos, figura 39.



Figura 39. Exemplos de mobiliário urbano na ARU de Sendim

O banco é uma das peças que contribui para uma maior valorização de uso e significado a um espaço e, em conjunto com as mesas, incentivam à permanência e ao convívio. As papeleiras contribuem para a manutenção e limpeza do espaço. No que se refere à iluminação pública, verifica-se uma distribuição pontuada das luminárias, contribuindo para a redução da insegurança e da sensação de desconforto, podendo ainda ter uma influência significativa na estética ambiental e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

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

A circulação e a acessibilidade são fatores essenciais nas dinâmicas dos aglomerados, e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática terão benefícios ou prejuízos, tanto ao nível individual, como no quotidiano das atividades sociais e económicas. A circulação pode-se

entender como exercício de mobilidade de esforço pessoal, a pé ou de bicicleta, bem como por meios motorizados individuais ou mesmo através de transportes de serviço público.

Ao nível da segurança da rede de mobilidade e da sua relação com o uso do espaço público, em condições de conforto e segurança, por parte da população residente e visitantes, importa reforçar a necessidade de melhoramento dos eixos de circulação, no sentido de conciliar a utilização do automóvel e das pessoas, garantindo a oferta efetiva de uma rede pedonal continua e segura, privilegiando as deslocações em modos suaves.

No decurso dos levantamentos *in loco*, foi possível observar a inexistência de uma rede pedonal ao longo da totalidade da Área de Reabilitação Urbana que transmita condições de segurança para as pessoas, figura 40.

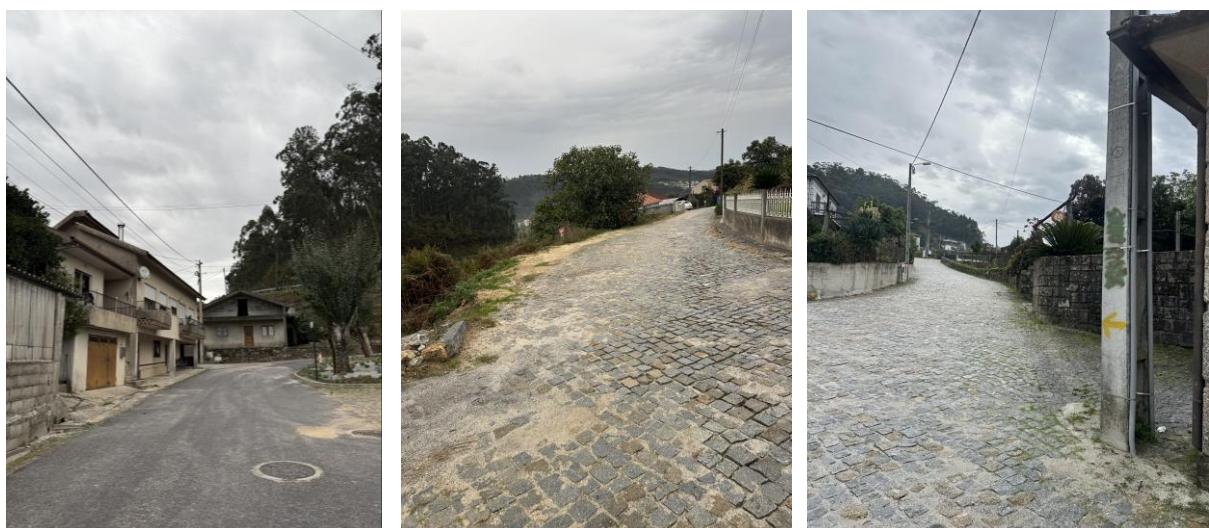


Figura 40. Exemplos da estrutura viária de Sendim

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

Relativamente aos materiais de revestimento dos espaços públicos, verifica-se que nas faixas de rodagem, predominantemente é utilizado o acabamento a betuminoso, embora existam locais onde é utilizada a calçada de granito, que também é utilizado nos passeios, na sua totalidade.

Quanto aos espaços de estacionamento, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim, verificou-se que não respondem às necessidades, refletindo-se num estacionamento desordenado, com veículos a ocuparem as faixas de rodagem, com maior predominância, próximo de habitações ou comércio, conforme se pode ver nas imagens seguintes, figura 35.



Figura 41. Exemplos de estacionamentos em Sendim



## 5. VISÃO ESTRATÉGICA PARA SENDIM

### 5.1. ESTRATÉGIA

À semelhança de muitos aglomerados urbanos, Sendim tem assistido a um gradual desinvestimento, abandono e consequente degradação. No entanto, ao longo dos últimos anos observou-se uma pequena inversão desta tendência. Não obstante as significativas melhorias, ainda se observam carências tanto a nível do edificado mais antigo como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação e requalificação urbana.

A definição da estratégia de reabilitação da ARU de Sendim, teve em consideração as dinâmicas, as potencialidades e as carências locais, visando o reforço da área consolidada enquanto espaço qualificado, tanto ao nível dos padrões de qualidade de vida, das atividades e da inovação, como das infraestruturas, funções e modos de vida, procurando tornar Sendim um território mais atrativo para residentes, visitantes e investidores.

Como já referimos no presente documento, importa reiterar que o município de Felgueiras tem vindo a desenvolver esforços para a reabilitação e requalificação do tecido urbano do Concelho. Desta forma, as linhas estratégicas definidas na presente Operação de Reabilitação Urbana refletem preocupações ao nível da articulação com o quadro de ações e projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas.

Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outros dos objetivos da estratégia de intervenção.

Sendim reflete um progressivo envelhecimento do tecido urbano, o que justifica que as principais necessidades de intervenção incidam na sua revitalização suportada por uma estratégia delineada de forma abrangente, com o objetivo de colmatar as principais carências identificadas, mas respeitando as características da área de intervenção, no sentido de não desvirtuar os vários espaços e realidades distintas, existentes.

Os projetos de intervenção devem refletir a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos.

Pretende-se que os projetos resultem como âncoras para o desenvolvimento urbano de Sendim, uma vez que surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas com a reabilitação de edifícios e equipamentos, dando resposta aos problemas diagnosticados no capítulo anterior.

Simultaneamente devem promover soluções adaptadas às atuais exigências funcionais e de sustentabilidade, criando condições para a fixação de novas populações.

Importa, também, reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o Município pretende consciencializar, a população, para os benefícios da melhoria das suas condições de utilização, e consequentemente da importância de preservar e reabilitar o seu património privado, criando um efeito de contágio e de valorização. Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta, através da atribuição de incentivos à população, ou indireta, contribuindo para a atratividade da vila, incentivando os proprietários a intervençcionar o seu património construído, quando este constituir uma interferência negativa no ambiente urbano da Área de Reabilitação Urbana.

Entre outros, o estado de degradação e a falta de adaptação da maioria dos edifícios são fatores que contribuem para o afastamento da população de Sendim.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, estando, geralmente, associadas ao abandono dos imóveis, consequência da deslocação da população para zonas de maior atratividade social e económica, mas também da falta de meios financeiros, por parte dos respetivos proprietários, para a sua reabilitação.

A falta de manutenção periódica, minimizando as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua progressiva degradação. Consequentemente, o aglomerado urbano vai transmitindo uma imagem de abandono perdendo, assim, atratividade, nas suas áreas mais antigas, o que constitui um obstáculo ao investimento externo, bem como à fixação de população.

Os investimentos na Área de Reabilitação Urbana de Sendim devem contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população, bem como para o surgimento de novas dinâmicas urbanas, económicas, sociais e culturais, despoletando novos investimentos.

No que concerne a medidas concretas é premente resolver as questões do tratamento do espaço público, iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas identificados, a par de outras iniciativas e projetos que possam contribuir para a projeção e valorização da Área de Reabilitação Urbana.

Salienta-se, ainda, que reforçar e projetar a qualidade de alguns dos produtos locais deve constituir-se como um recurso primordial na promoção turística e desenvolvimento da vila, apoiados numa base sustentável.

A linha estratégica de atuação visa, assim, afirmar a identidade de Sendim através de um processo de reabilitação e modernização das funções e atividades instaladas de forma a potenciar a sua imagem urbana.

## 5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Na Operação de Reabilitação Urbana de Sendim contemplam-se opções e objetivos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos no âmbito da salvaguarda do património cultural e ambiental e revitalização sociocultural, turística e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, estabeleceram-se princípios específicos que visam ser o motor para a concretização da estratégia definida para a requalificação urbana.

A requalificação e criação de mais e melhores espaços públicos constitui uma oportunidade para valorizar a imagem urbana de Sendim, bem como para a melhorar a qualidade de vida social da população e reforçar a sua atratividade turística e cultural. Pretende-se que as intervenções propostas contribuam, também, para aumentar a autoestima dos residentes e reforçar o seu sentido de pertença, traduzindo-se num incentivo ao investimento privado na reabilitação dos seus imóveis, como se tem afirmado.

A adequação dos objetivos propostos à resolução de problemas identificados consubstancia uma visão estratégica de valorização do empreendedorismo local.

As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo. Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a Área de Reabilitação Urbana de Sendim.

## MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade no território;
- Criar sistemas de continuidade entre a malha urbana mais recente e a malha urbana antiga, integrando-as;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Modernizar as infraestruturas urbanas.

## REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reforçar a articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitar os edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Intervir no edificado para melhoramento de condições de utilização, entre as quais as de acessibilidade.

## QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervir no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios privados, no perímetro envolvente;
- Introduzir mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificar os passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos;
- Adotar soluções construtivas sustentáveis, de qualificação dos espaços públicos, ao nível do tratamento de espaços verdes, utilização de materiais permeáveis, iluminação energeticamente eficiente, entre outras.

## QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Intervir no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Adaptar os edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptar os espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade - com criação e redefinição de passeios, rampas e passadeiras sobre-elevadas – criação de zonas de coexistência.

## ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Implementar sinalização horizontal e vertical;
- Introduzir elementos que garantam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal;
- Criar condições de parqueamento automóvel que atenda às necessidades da população.

## APOIO AOS PARTICULARS

- Criar um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos.

## 6. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 6.1. REFERÊNCIAS DE ESTRATÉGIA ESPACIAL

A estratégia de intervenção na Área de Reabilitação Urbana de Sendim 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.

Esta área de intervenção apresenta um conjunto de fragilidades que têm reflexo no seu espaço físico, mas também na sua estrutura social. Contudo, preserva um conjunto de características e potencialidades que lhe conferem uma forte identidade local.

O presente capítulo apresenta um conjunto de ações que se encontram divididas em dois grupos, as ações intensivas e as extensivas.

O objetivo das ações propostas é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes de Sendim, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência, bem como criando condições para surgirem novas dinâmicas e acontecimentos capazes de atrair e fixar novas populações, e, consequentemente aumentar a oferta de emprego.

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 Sendim.

Os aglomerados urbanos não devem ser encarados como unidades isoladas, mas sim integrando uma rede conectada dentro do município. Em cada aglomerado, os espaços públicos que estabelecem a sua estrutura urbana, devem definir sistemas de continuidade,

contribuindo para as dinâmicas urbanas entre os diferentes espaços, estabelecendo relações de reciprocidade.

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

Pretende-se que as propostas funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, conciliando a articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, com a reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não se devendo descurar um plano que funcione como matriz base para os projetos na Área de Reabilitação Urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, evitando constrangimentos e desarticulações, contribuindo para alcançar uma imagem urbana coesa e harmoniosa.

Compete à estratégia municipal estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade dos núcleos urbanos.

Salienta-se o facto de o parque edificado apresentar uma predominância de edifícios que necessitam de intervenção, tal como constatado no subcapítulo 4.2.4. Observam-se, também, no espaço público carências e insuficiências de infraestruturas urbanas que importa resolver.

São, portanto, necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destes espaços.

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, culturais e naturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado que integram um vasto e diversificado património natural e construído.

É importante salientar a presença de espaços públicos com potencialidade para a criação de condições de sociabilidade e convivialidade, embora, maioritariamente, necessitem de intervenções de requalificação, dotando-os de equipamento urbano adequado à estadia das pessoas. Desta forma, pretende-se que as intervenções de requalificação do espaço público contribuam para melhorar a imagem urbana de Sendim, aumentando a autoestima da população residente e incentivando a reabilitação dos seus imóveis.

## 6.2. AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA

O presente capítulo apresenta as principais intervenções públicas propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Sendim, para desenvolver ao longo do período de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

A caracterização e diagnóstico desenvolvidos serviram como ferramenta fundamental para a percepção da estrutura morfológica e vivência de cada aglomerado, com especial enfoque nos espaços públicos, de forma a sinalizar as suas fragilidades, considerando o que importa corrigir ou diminuir, bem como as potencialidades que importa valorizar e reforçar.

O constante recurso ao automóvel para deslocações de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o crescimento de aspectos negativos nos aglomerados urbanos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais.

Assim, é importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável.

Salienta-se que diversos fatores influenciam a preferência do automóvel em detrimento das deslocações pedonais. Para inverter esta tendência é urgente criar condições favoráveis à utilização do espaço público pelos peões, pelo que estas preocupações devem refletir-se nos projetos de intervenção relativos à qualificação do espaço público. Verifica-se também a necessidade de introduzir algum mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontra por vezes desatualizado e em alguns casos é inexistente.

Importa referir que é fundamental estabelecer diretrizes para os vários projetos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.

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

Também a nível do edificado, público e privado, é urgente uma intervenção, uma vez que se observa uma contínua degradação dos imóveis. Neste sentido, apresenta-se um conjunto de intervenções na Área de Reabilitação Urbana de Sendim, 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 públicos para a população em geral.

Destaca-se, no entanto, que nos últimos anos tem havido um crescimento das iniciativas de reabilitação de edifícios, tanto de privados como públicos, assim como da requalificação de espaços públicos.

O principal objetivo estratégico para Sendim passa por assegurar a regeneração da imagem urbana, dos tecidos urbanos degradados e inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

Na prossecução dos objetivos já apresentados, a Câmara Municipal elencou um conjunto de ações de intervenção pública prioritária, a desenvolver a curto/médio prazo, no sentido de melhorar a qualidade dos espaços públicos, reforçando a atratividade local, contribuindo para a criação de condições para o surgimento de novas dinâmicas sociais, económicas e culturais e para a afirmação dos valores identitários e da autoestima das populações. Sublinha-se que estas ações não possuem um carácter vinculativo, pelo que, poder-se-ão adaptar e alterar em função das necessidades, carências e potenciais ao longo do tempo de vigência da presente Operação de Reabilitação Urbana.

As ações, seguidamente apresentadas, como já referido, foram divididas em dois grupos:

- as **ações intensivas**, que incidem sobre espaços concretos, com áreas de implantação definidas e para os quais é apresentado um programa e propostas de intervenção, ainda que com diferentes estados de maturação;
- as **ações extensivas**, que se desenvolvem num horizonte temporal mais alargado, assim como intervenções de manutenção periódica nos espaços públicos, aplicando-se, na sua maioria, à totalidade da Área de Reabilitação Urbana.

Em conjunto com a lista e planta de localização suprarreferidas, para uma melhor compreensão das ações são apresentadas fichas individuais de cada ação intensiva, no sentido de clarificar os respetivos objetivos e intenções operacionais de cada uma delas. Relativamente às ações extensivas, estas são apresentadas depois das intensivas, e igualmente representadas através de fichas individuais.

Assim as propostas de **ações intensivas** a nível de espaço público e edificado, devidamente representadas na planta da figura 42, são:

1. Reabilitação do núcleo antigo (Vila Romana);
2. Requalificação do Largo (Calçada do Adro);
3. Requalificação da Rua de Lamelas/Rua da Liberdade;
4. Requalificação do Largo da Rua da Liberdade.

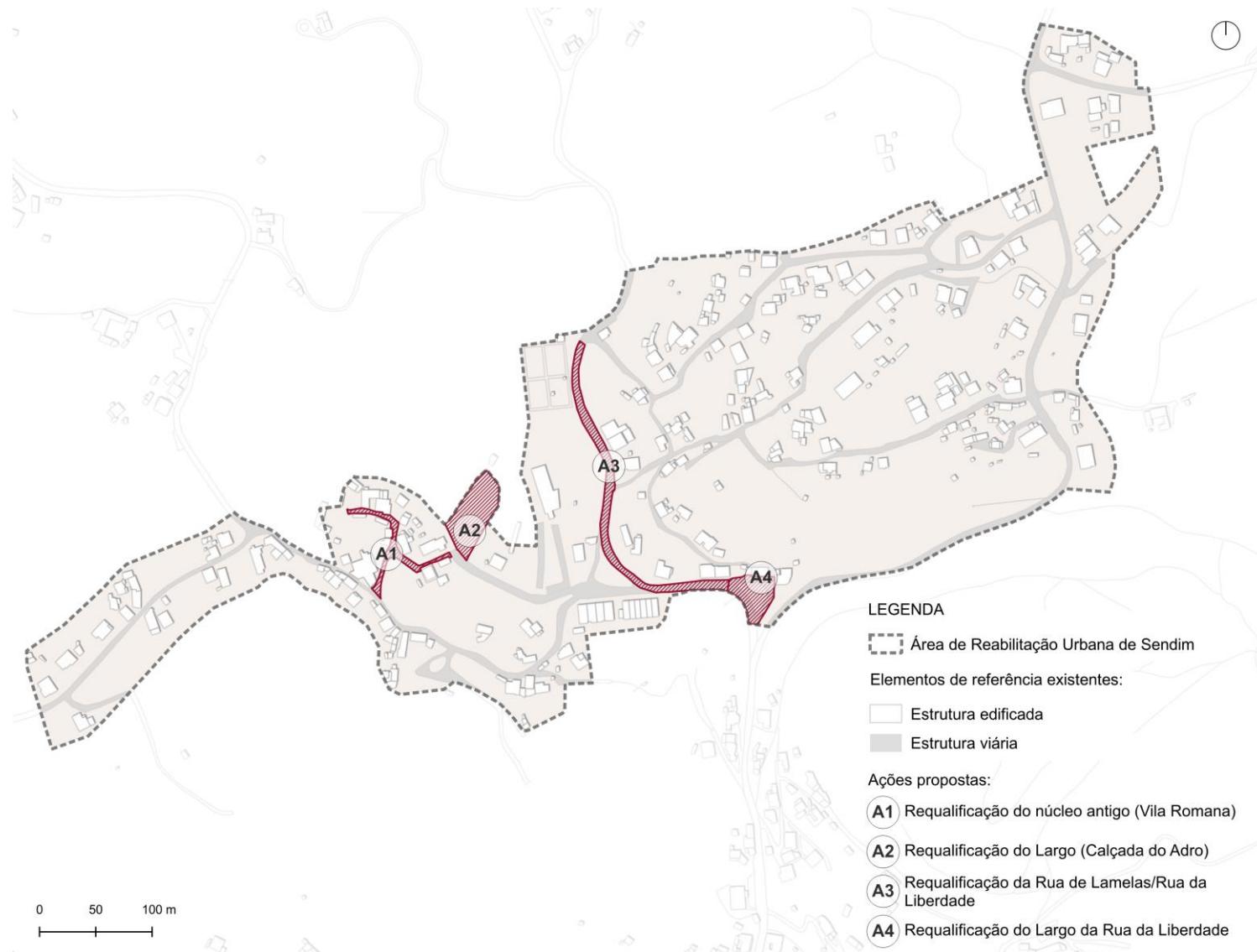


Figura 42. Planta global de localização das ações intensivas

As **ações extensivas** incluem:

- A. Requalificação global do espaço público
- B. Soterrar as Infraestruturas Aéreas e Requalificar os Pavimentos
- C. Corredores Verdes - Reforço dos existentes e criação de novos
- D. Reabilitação do Edificado Degradado - iniciativa privada

### 6.2.1. AÇÕES INTENSIVAS

#### A1 | Reabilitação do núcleo antigo (Vila Romana)



Figura 43. Núcleo antigo de Sendim

#### Caracterização

Relativamente a esta área destaca-se desde logo a existência o Centro Interpretativo da Vila Românica de Sendim, figura 43.

É ainda de destacar a presença da Igreja de Sendim, que sofreu uma intervenção relativamente recente.

Para além dos edifícios de exceção suprareferidos, importa salientar que existe um conjunto habitacional bastante degradado e o próprio espaço público necessita de uma intervenção urgente dada a importância e o legado patrimonial inerente a este núcleo antigo.

### Problemas

Tendo em conta a importância atribuída a este núcleo e o facto de apresentar alguns problemas é impreterável a sua requalificação. Da análise do espaço público referido, destacam-se problemas como:

- Degradação dos pavimentos;
- Mobiliário urbano desadequado;
- Barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos passeios;
- Iluminação pública insuficiente;
- Estacionamento automóvel indevido;
- Lacunas ao nível da acessibilidade e mobilidade.

### Programa

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

- Implementação de mobiliário urbano contemporâneo adequado;
- Introdução de iluminação pública eficaz;
- Reorganização do trânsito;
- Colocação de sinalética vertical;

## A2 | Requalificação do Largo (Calçada do Adro)



Figura 44. Largo da Calçada do Adro

### Caracterização

A área ampla e pavimentada, localizada na retaguarda da igreja, que se caracteriza por uma utilização predominantemente funcional. Integra, ainda, a casa mortuária, elemento que condiciona a dinâmica e a percepção do espaço. A vegetação é escassa, limitada a algumas árvores dispersas, que proporcionam enquadramento e sombra pontual, não constituindo um elemento dominante na composição do espaço, figura 44.

### Problemas

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

- Lacunas ao nível da acessibilidade e mobilidade;
- Falta de mobiliário urbano adequado;
- Falta de iluminação pública.

## Programa

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

Neste sentido, a presente ação propõe a requalificação do Largo, visando:

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

A intervenção proposta pretende a melhoria desta área, considerando-se como fundamental conceder-lhe uma nova imagem.

## A3 | Requalificação da Rua de Lamelas/Rua da Liberdade



Figura 45. Rua de Lamelas

### Caracterização

O troço compreendido entre Rua de Lamelas e a Rua da Liberdade, figura 46, apresenta um carácter predominantemente residencial, com perfil viário direcionado predominantemente para o carro. Não se verifica uma diferenciação clara entre espaço automóvel e pedonal, sendo os passeios inexistentes ou muito reduzidos, o que limita a segurança e o conforto dos peões.

A envolvente é marcada por habitação unifamiliar, implantada de forma recuada, conferindo à via uma fraca estruturação do espaço público.

### Problemas

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

- Ausência de passeios;
- Iluminação pública pontual e insuficiente;
- Fraca qualificação do espaço público.

### Programa

- Reperfilamento da via;
- Criação de percursos pedonais contínuos e seguros;
- Introdução de medidas de acalmia de tráfego e redução de velocidades;
- Melhoria da iluminação pública ao longo da via;
- Requalificação dos pavimentos, garantindo melhores condições de circulação.

#### A4 | Requalificação do Largo da Rua da Liberdade



Figura 46. Largo da Rua da Liberdade

#### Caracterização

O espaço em análise apresenta-se como um largo, inserido numa área habitacional marcada por edifícios degradados. Existe alguma vegetação, sendo assinalável a presença de algumas árvores, figura 44.

Existe no local um café que se constitui o único elemento de dinamização social da ARU de Sendim, mas o largo carece de uma ação requalificação.

### Problemas

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

- Lacunas ao nível da acessibilidade e mobilidade;
- Falta de mobiliário urbano adequado;
- Falta de iluminação pública.

### Programa

Verifica-se a necessidade de uma intervenção que responda aos problemas diagnosticados, no sentido de tornar esta área num local que convide à estadia e circulação das pessoas, oferecendo as condições necessárias à sua utilização.

Neste sentido, a presente ação propõe a requalificação do Largo, visando:

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

A intervenção proposta pretende a reconversão desta área, considerando-se como fundamental conceder-lhe uma nova imagem, que terá necessariamente consequências positivas, bem como do aumento da atratividade e reforço da identidade local.

## 6.2.2. AÇÕES EXTENSIVAS

### A | Requalificação global do espaço público

Cada vez mais, as boas práticas de reabilitação urbana procuram ter uma abordagem integrada e abrangente dos lugares, criando condições para desencadear novas dinâmicas de desenvolvimento socioeconómico e cultural que contribuam para a afirmação da sua imagem e competitividade.

De uma forma geral, propõe-se a requalificação, faseada, dos arruamentos e outros espaços públicos de Sendim, que não se encontrem integrados nas ações intensivas apresentadas. O objetivo principal é, requalificar os espaços públicos, em geral, conferindo à vila um ambiente mais modernizado e mais humanizado, com melhores condições de utilização, privilegiando a deslocação das pessoas e a utilização dos modos suaves, embora garantindo a circulação automóvel.

Em termos operacionais a presente ação visa a:

- Melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade, através da regularização de pavimentos ou, caso se verifique necessário, repavimentação;
- Retificação e regularização de valetas e sistemas de águas pluviais;
- Retificação dos acessos a propriedades privadas, em conexão com as intervenções no espaço público;
- Reordenamento dos espaços de estacionamento, prevendo lugares prioritários junto dos equipamentos de utilização pública e procurando retirar os carros dos núcleos centrais da vila, valorizando o espaço para as pessoas.
- Correção da localização de contentores e ecopontos, ou relocalização dos mesmos de forma a melhor servir a população;
- Dotação, do espaço público, de mobiliário urbano, que deverá ser distribuído e adequado em função da utilização de cada espaço;
- Implementação de sistema de iluminação pública eficiente.

## B | Soterrar as infraestruturas aéreas e requalificar os pavimentos

Um dos elementos que descharacterizam a paisagem de Sendim é a evidente presença de postes e cabos aéreos das infraestruturas públicas, nomeadamente da rede elétrica. Estas estruturas têm um forte impacto visual em todo o aglomerado, assumindo-se como elementos dissonantes.

Embora se possa enquadrada no conjunto de ações de requalificação global do espaço público, considerou-se importante particularizar a questão das infraestruturas aéreas, pelo “ruído visual” que projetam no ambiente urbano.

Considerando o seu efeito visual negativo, a intervenção que se propõe tem como objetivo promover a requalificação da imagem urbana, minimizando a presença de elementos visualmente dissonantes e perturbadores, com particular interferência na leitura da estrutura edificada.

Neste contexto, deverão ser planeados, de forma faseada, os trabalhos de soterrar as infraestruturas, ação que também, pode constituir uma oportunidade de requalificar os pavimentos em geral, implementar zonas de coexistência, onde se verifique possível, valorizando o espaço público para as pessoas, criar melhores condições de acessibilidade para todos, redesenhar perfis de arruamentos e espaços públicos, contemplando, de forma organizada, diversas zonas funcionais, como bolsas de estacionamento, localização de ecopontos, de paragens de transportes, de mobiliário urbano, entre outras.

## C | Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos

A requalificação do espaço público dentro da Área de Reabilitação Urbana de Sendim apresenta tipologias diferentes que, contudo, integram componentes comuns, nomeadamente de âmbito ambiental e ecológico. O reforço dos sistemas de continuidade urbana, interligando os espaços públicos com recurso, sempre que seja viável, à criação de corredores verdes, privilegiando a deslocação pedonais e por modos suaves, constitui um fator de sustentabilidade e valorização urbana

A estrutura verde constitui uma rede de elementos naturais que promovem a sustentabilidade e a qualidade da vida urbana, que conecta ecossistemas e diferentes paisagens através de um sistema de pontos (espaços) e linhas (corredores), que divergem em dimensão, função e domínio. Os pontos funcionam como âncoras, enquanto as linhas permitem a conexão de toda a rede, sendo fundamentais para o desenvolvimento de um ambiente urbano sustentável, resultando em benefícios como, a melhoria da qualidade do ar, a redução da poluição sonora, o aumento do conforto climático, a promoção da biodiversidade, a valorização económica do sector imobiliário e uma maior qualidade estética do espaço urbano.

Em complemento às ações intensivas elencadas, que incidem sobre o edificado e espaço público, é fundamental, sempre que possível, implementar uma rede de corredores verdes que acompanhem e definam continuidades pedonais, tornando-as mais confortáveis e apelativas, abrangendo as áreas mais centrais da ARU de Sendim, reforçando a requalificação urbana e ambiental.

## D | Reabilitação do edificado degradado - iniciativa privada

Os levantamentos realizados *in loco* no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana permitiram identificar diversos edifícios que, pelo seu enquadramento tipológico e construtivo, apresentam um relevante valor patrimonial. Trata-se, na sua maioria, de edifícios de uso habitacional, de arquitetura tradicional, cuja preservação e recuperação se afiguram essenciais para a manutenção da identidade arquitetónica e cultural de Sendim.

Grande parte destes edifícios encontram-se devolutos, apresentando um avançado estado de degradação, comprometendo, não só, a sua estabilidade estrutural e segurança, como também a qualidade urbana e a atratividade do tecido edificado envolvente. A ausência de manutenção e de uso regular tem acelerado a deterioração das estruturas, reforçando a necessidade de promover intervenções que assegurem a sua conservação e adaptação a novos usos, garantindo simultaneamente a salvaguarda das suas características arquitetónicas originais.

Neste sentido, torna-se premente a realização de ações de esclarecimento dirigidas à população sobre a existência de um quadro de benefícios e incentivos fiscais, devidamente aprofundados no capítulo sete, associados à implementação da Operação de Reabilitação Urbana, com o objetivo de incentivar a reabilitação de imóveis com valor patrimonial presentes na ÁREA de Reabilitação Urbana de Sendim, considerando que a sua recuperação contribui para a valorização estética do meio urbano e para a melhoria da qualidade de vida quotidiana.

## 7. PROGRAMA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 7.1. MODELO DE GESTÃO DA ORU E ADEQUAÇÃO DA ESTRUTURA ORGÂNICA INTERNA

Para operar as transformações que aqui se propõem, importa montar um processo de gestão que acautele, no dia-a-dia, a resolução dos conflitos que sempre ocorrem ao longo de transformações extensas, profundas e complexas.

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, bem como o respetivo modelo de execução.

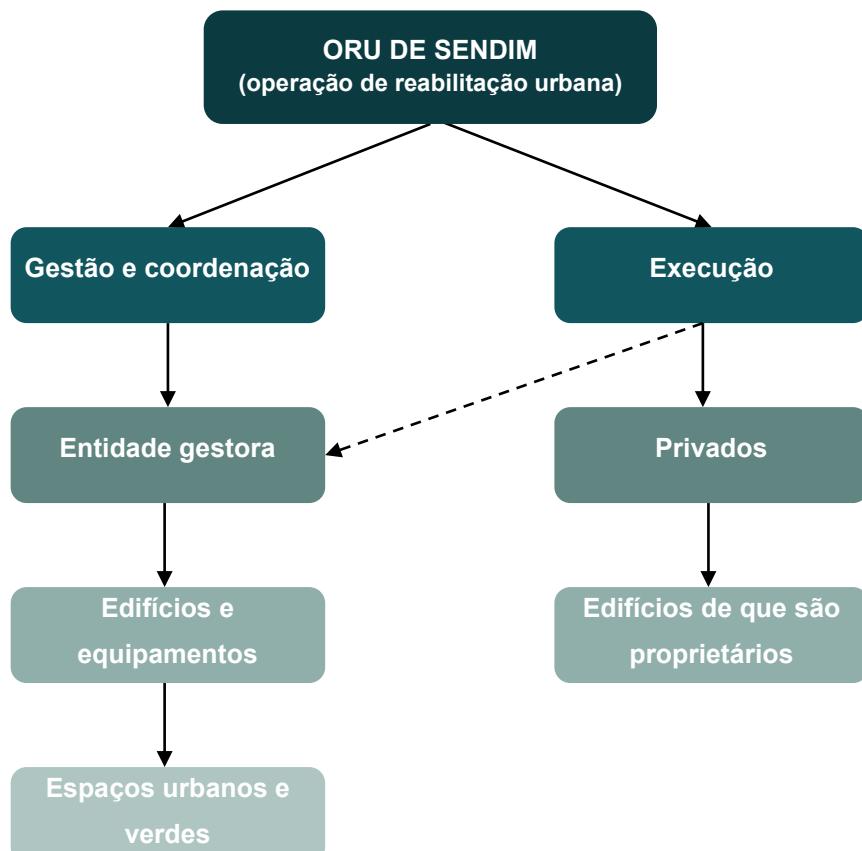


Figura 47. Esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana

Na figura 46, encontra-se representado o esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana de Sendim.

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

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

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

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

A Câmara Municipal de Felgueiras assume-se assim como entidade gestora da presente Operação de Reabilitação Urbana sistemática de Sendim. No entanto, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá delegar a qualidade de entidade gestora a uma empresa do setor empresarial local.

De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

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

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta e de execução através de parcerias com entidades privadas. No que se refere as parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

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

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

Compete à organização dos Serviços Municipais colaborar com os particulares em ações de recuperação e reabilitação do património edificado privado. Neste sentido, a Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento.

Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretização das intervenções.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços.

Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Sendim 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 Operação de Reabilitação Urbana.

## 7.2. 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 negligenciado 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 óbrios 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 das competências nela instaladas, 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, os de iliteracia informática, os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expectante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas ter conhecimento deles 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 percetível por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante de se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso de a Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma Sociedade de Reabilitação Urbana, 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 no interior da autarquia, como externos;
- 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existentes;
- 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 municíipes 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 municíipes 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 Operações de Reabilitação Urbanas e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade/Equipa poderá evoluir na sua

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

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

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

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

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

## 7.3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS À REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Sendim, 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, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, impõe 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, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Sendim.

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 Sendim 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 Área de Reabilitação Urbana, 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 de Sendim, 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 confiram 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.

### 7.3.1. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS MUNICIPAIS

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as Áreas de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal de Felgueiras pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos à Área de Reabilitação Urbana de Sendim.

#### O PROGRAMA DE APOIO AO ARRENDAMENTO

De modo a possibilitar a atribuição de apoio financeiro para o arrendamento habitacional em mercado privado, a todos os municípios que cumpram os requisitos constantes do regulamento, este programa permite que os mesmos consigam suportar os custos dos atuais valores de renda praticados, através de um subsídio, como medida alternativa ao realojamento em habitação social. Este subsídio possui um carácter transitório, sendo atribuído por períodos de 12 meses, eventualmente renováveis.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Torres Vedras.

## FELGUEIRAS INCENTIVA

Este programa constitui-se como um incentivador/ facilitador do processo de reabilitação durante o período de implementação da ORU.

Pretende comportar duas componentes uma de financiamento à realização da obra com o financiamento de 10% do valor global das obras de reabilitação física e funcional dos edifícios ou frações, e financiamento ao realojamento temporário pelo prazo máximo de 12 meses por fração cujo ocupante necessite comprovadamente de realojamento temporário.<sup>8</sup>

## 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 nas áreas de reabilitação urbana, 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 o território 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.

<sup>8</sup> Exemplo adaptado do programa implementado na cidade de Coimbra.

## REABILITAR+

Tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na ARU, beneficiando diretamente proprietários, senhorios e arrendatários na aquisição de materiais de construção ou na contratação de serviços, caso preencham as condições estabelecidas no regulamento do programa.

Com vista a aceleração do processo de reabilitação urbana. A Câmara Municipal possuirá uma bolsa de projetistas e uma bolsa de empreiteiros, que procura facilitar os processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para realização de projetos de arquitetura e de especialidades de edifícios de propriedade privada localizados na ARU.<sup>9</sup>

## GABINETE VIA RÁPIDA DE REABILITAÇÃO DE FELGUEIRAS

O Gabinete Via Verde tem como objetivos:

- Os processos de licenciamento
- Informar e apoiar tecnicamente os promotores de investimentos e iniciativas previstas para o município de Felgueiras.

## PROGRAMA REABILITAR DEVOLUTOS

Este programa é direcionado a edifícios de privados, localizados nas áreas de reabilitação urbana, integralmente e em mau estado de conservação.

O objetivo passa por impulsionar a reabilitação urbana, o mercado de arrendamento e a fixação de retorno das famílias à ARU. Funcionará com obras convencionadas, nas condições acordadas previamente com os privados, ou obras coercivas, assumindo neste caso o Município o papel de “Senhorio Temporário”.

---

<sup>9</sup> Exemplo adaptado do programa implementado na cidade do Porto, pela Porto Vivo, SRU.

Após a reabilitação, o edifício será colocado no Mercado de Arrendamento, em regime de Rendas Convencionadas, até ao ressarcimento total do Investimento pelo Município, sendo então “devolvido” ao Proprietário.

### **7.3.2. PROGRAMAS DO IHRU PARA A REABILITAÇÃO URBANA E ARRENDAMENTO**

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidas intervenções particulares.

No portal de habitação, encontram-se disponíveis os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, IHRU.

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de comparticipações 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 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. Apoando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

## HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

As Habitações a Custos Controlados, HCC, são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril e pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro. 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.

### 7.3.3. 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 comparticipações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não comparticipada 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 comparticipação 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 vista 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.

#### 7.3.4. 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).

Posteriormente, e para efeitos do cumprimento dos objetivos identificados na Estratégia Portugal 2030 no âmbito do Quadro Financeiro Plurianual da União Europeia para o período de 2021-2027, foi criado, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 22 de dezembro, o instrumento financeiro para apoio à habitação a custos acessíveis, renovação do edificado e reabilitação e regeneração urbana, designado por IFRRU 2030.

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.

## 7.4. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO

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

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

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

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

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

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

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto n.º 3 do artigo do suprareferido 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.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na Área de Reabilitação, 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, 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 localizadas 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 Urbana de Sendim, 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 um 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 represente 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 faltam 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 situadas em Área de Reabilitação Urbana.

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 objeto de intervenção no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

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

**Arrendamento forçado:**

Após o término das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas

despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de aposição 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.

### **Serviços:**

Constituição de serviços administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das serviços 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, ORU.

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 adjacente a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

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

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes.

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

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

#### **Determinação do nível de conservação:**

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

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

#### **Identificação de prédios ou frações devolutas:**

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

**Taxas municipais e compensações:**

Atendendo ao facto do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE) se encontrar, à data da elaboração da presente ORU, em processo de alteração, existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto no n.º 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.

**Fundo de compensação:**

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

## 7.5. PRAZO GLOBAL E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área. Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de oito anos, decorrendo entre 2026 e 2034.

No presente capítulo, 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 das ações propostas, intensivas e extensivas, apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução, tabela 5.

Importa salientar que as ações suprareferidas estão estruturadas em diferentes tipologias de intervenção, designadamente: Espaço Público (EP), Eixo de Ligação (EL) e Edificado (E).

Tabela 5. Cronograma de execução temporal

Tipologia Ações Intensivas		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EL	1. Requalificação do núcleo antigo (Vila Romana)															
EP	2. Requalificação do Largo (Calçada do Adro)															
EL	3. Requalificação da Rua de Lamelas/Rua da Liberdade															
EP	4. Requalificação do Largo da Rua da Liberdade															
Tipologia Ações Extensivas		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EP	A. Requalificação global do espaço público															
EP	B. Soterrar as Infraestruturas Aéreas e Requalificar os Pavimentos															
EP	C. Corredores Verdes - Reforço dos existentes e criação de novos															
E	D. Reabilitação do Edificado Degradado - iniciativa privada															

## 7.6. PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, na 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 todas as ações intensivas e extensivas.

O montante global estimado para as ações intensivas, durante os oito anos do presente plano, está estimado em 400.000,00 €.

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 de Sendim.

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

Assim, em forma de resumo, prevê-se que o investimento global na Área de Reabilitação Urbana de Sendim corresponda aproximadamente aos valores apresentados na tabela 6.

A estratégia de reabilitação urbana de Sendim 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.

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 no subcapítulo 7.3.

É importante salientar que as previsões apresentadas 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, nacionais ou comunitários.

Tabela 6. Cronograma de execução financeiro

<b>Tipologia Ações Intensivas</b>		<b>Financiamento</b>	<b>Valor estimado</b>
EL	1. Requalificação do núcleo antigo (Vila Romana)	CM + Portugal 2030	100 000,00 €
EP	2. Requalificação do Largo (Calçada do Adro)	CM + Portugal 2030	50 000,00 €
EL	3. Requalificação da Rua de Lamelas/Rua da Liberdade	CM + Portugal 2030	150 000,00 €
EP	4. Requalificação do Largo da Rua da Liberdade	CM + Portugal 2030	50 000,00 €
<b>Tipologia Ações Extensivas</b>		<b>Financiamento</b>	<b>Valor estimado</b>
EP	A. Requalificação global do espaço público	CM + Portugal 2030	a definir
EP	B. Soterrar as Infraestruturas Aéreas e Requalificar os Pavimentos	CM + Portugal 2030	a definir
EP	C. Corredores Verdes - Reforço dos existentes e criação de novos	CM + Portugal 2030	a definir
E	D. Reabilitação do Edificado Degradado - iniciativa privada	CM + Portugal 2030	a definir



## SIGLAS

**ARU** - Área de Reabilitação Urbana

**CM** - Caminho municipal

**DGT** - Direção Geral do Território

**EM** - Estrada municipal

**EN** - Estrada nacional

**ER** - Estrada regional

**ERU** - Estratégia de Reabilitação Urbana

**FDU** - Fundo de Desenvolvimento Urbano

**FEE** - Fundo de Eficiência Energética

**GTL** - Gabinete Técnico Local

**IF** - Instrumento Financeiro

**IFRRU** - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana

**IHRU** - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

**IMI** - Imposto Municipal sobre Imóveis

**IMT** - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

**INE** - Instituto Nacional de Estatística

**IP** - Itinerário principal

**IRS** - Imposto o Singulares

**IVA** - imposto sobre o Valor Acrescentado

**ORU** - Operação de Reabilitação Urbana

**PAMUS** - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

**PARU** - Plano de Ação de Regeneração Urbano

**PEDU** - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

**PERU** - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

**PDM** - Plano Diretor Municipal

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

**PO** - Programa Operacional

**PP** - Plano de Pormenor

**PU** - Plano de Urbanização

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

**RJRU** - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

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

## GLOSSÁRIO

### Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (Censos)

### Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. (Censos)

### Alojamento familiar clássico

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). (Censos)

### Analfabeto

Individuo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, o indivíduo incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa. (Censos)

### 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)

### **Contrato de renda social ou apoiada**

Contrato de arrendamento mediante o qual o valor da renda é reduzido face à necessidade de apoio social ao agregado familiar/família. Nota: Aplica-se a arrendamentos de habitações construídas ou promovidas pelo Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. (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)

### **Edifício clássico**

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos. (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 dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, 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 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

## Índice de dependência de jovens

Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (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]

## BIBLIOGRAFIA

### **IGT EM VIGOR E DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS**

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - 2019
- Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM) – Relatório e Regulamento – 2025 (1<sup>a</sup> Revisão)

### **LEGISLAÇÃO**

Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, na sua redação atual - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - na sua redação atual.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - na sua redação atual.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - na sua redação atual.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho - na sua redação atual.

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro - na sua redação atual.

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto - na sua redação atual.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - na sua redação atual.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - na sua redação atual.

## PUBLICAÇÕES

ALARCÃO, JORGE (1995) – **O Domínio Romano em Portugal**, 3º edição, Mem Martins, Publicações Europa-América.

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

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.

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

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

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

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

CONDE, Manuel Sílvio Alves [2000] – **Uma Paisagem Humanizada: O Médio Tejo nos finais da Idade Média**, vol. I, Cascais, Patrimónia Histórica.

CONDE, Manuel Sílvio Alves [1996] – **Tomar Medieval**, Cascais, Patrimónia Histórica.

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.

**FERREIRA, José Carlos. Paper – Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável**

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

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

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

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

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

MADEIRA, C. [2009], **Reabilitação Habitacional Em Portugal: A Avaliação dos Programas Recria, Rehabita, Recripe e Solarh.** Mestrado Regeneração Urbana e Ambiental, Universidade Técnica de Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], **A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo.** Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45.

MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], **O papel das áreas pedonais na renovação urbana.** LNEC, Lisboa.

PARK, R. E. [1973], **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano e fenômeno urbano.** Zahar, Rio de Janeiro.

PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], **Mobilidade Suave e a Bicicleta.** Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território.

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], **Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças.** Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico.

PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. **Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços.** Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa.

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

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

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

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

ROMÃO, João [2012] – **No alcance do passo do Homem medieval: as vias de comunicação do antigo termo de Tomar**, dissertação de mestrado em Arqueologia apresentada à Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], **Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

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

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

TRANCARRUAS, Patrícia Alexandra. [2015], **Relatório de estágio - Mestrado em Arquitetura Paisagista**. Universidade de Évora.

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

VASSALO, V. & FARINHA, J. [2010], **Critérios de avaliação para áreas urbanas sustentáveis**. Pluris. Consultado em setembro de 2018, em <http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper331.pdf>

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], **Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu**. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto.

## **SITES CONSULTADOS**

<https://www.cm-felgueiras.pt/>, acedido em novembro de 2025

<http://www.monumentos.pt>, acedido em novembro de 2025

<https://www.ine.pt>, acedido em novembro de 2025

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em novembro de 2025

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em novembro de 2025

<http://www.ccdrn.gov.pt/>, acedido em novembro de 2025

<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em novembro de 2025

<https://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/>, acedido em novembro de 2025

[http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green\\_infra/pt.pdf](http://ec.europa.eu/environment/pubs/pdf/factsheets/green_infra/pt.pdf), acedido em novembro de 2025

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática .....	10
Figura 2. Diagrama do processo de execução da ORU - Manual de Apoio do IHRU .....	11
Figura 3. Instrumentos de execução de política urbanística .....	13
Figura 4. Património arqueológico - Villa Romana de Sendim.....	18
Figura 5. Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental.....	19
Figura 6. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sendim .....	28
Figura 7. Área de Reabilitação Urbana de Sendim e respetivas subsecções .....	32
Figura 8. Número de indivíduos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim .....	33
Figura 9. Número de edifícios clássicos, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim.....	34
Figura 10. Número de edifícios com necessidades de reparação, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim.....	35
Figura 11. Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim.....	36
Figura 12. Número de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária, por subsecção, na Área de Reabilitação Urbana de Sendim.....	37
Figura 13. Villa romana de Sendim.....	39
Figura 14. Delimitação das subáreas de levantamento na ARU .....	44
Figura 15. Tabela de levantamentos.....	45
Figura 16. Exemplo de edifícios com um piso e três pisos.....	46
Figura 17. Planta do número de pisos na Área de Reabilitação Urbana .....	47
Figura 18. Exemplos de edifícios devolutos .....	48
Figura 19. Planta do estado de ocupação na Área de Reabilitação Urbana .....	49
Figura 20. Edifício com piso de comércio .....	50
Figura 21. Planta dos usos do primeiro piso na Área de Reabilitação Urbana.....	51
Figura 22. Planta do estado de conservação na Área de Reabilitação Urbana .....	53
Figura 23. Coberturas com espécies infestantes.....	56

Figura 24. Cobertura com caleira.....	57
Figura 25. Coberturas deformadas .....	58
Figura 26. Coberturas colapsadas .....	59
Figura 21. Manchas nas fachadas .....	61
Figura 28. Fachadas com fissuras .....	62
Figura 29. Desagregação do reboco.....	63
Figura 30. Presença de máquinas de AC e antenas de televisão.....	64
Figura 31. Caixilharias degradadas .....	66
Figura 32. Edifícios com ausência de caixilharia .....	67
Figura 33. Critérios para determinar um bom Espaço Público .....	70
Figura 34. Parque de Lazer da Eufrásia .....	71
Figura 35. Largo da Igreja de Sendim.....	72
Figura 36. Largo de Nossa Senhora .....	73
Figura 37. Largo de Nossa Senhora .....	73
Figura 38. Estrutura verde e espaço público na Área de Reabilitação Urbana .....	74
Figura 39. Exemplos de mobiliário urbano na ARU de Sendim .....	77
Figura 40. Exemplos da estrutura viária de Sendim .....	78
Figura 41. Exemplos de estacionamentos em Sendim .....	79
Figura 42. Planta global de localização das ações intensivas .....	93
Figura 43. Núcleo antigo de Sendim.....	94
Figura 44. Largo da Calçada do Adro .....	96
Figura 45. Rua de Lamelas .....	97
Figura 46. Largo da Rua da Liberdade .....	99
Figura 46. Esquema representativo da gestão da Operação de Reabilitação Urbana.....	105

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População estrangeira residente no município de Felgueiras .....	21
Tabela 2. População estrangeira com estatuto legal de residente (N.º) no município de Felgueiras .....	22
Tabela 3. População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) no município de Felgueiras .....	22
Tabela 4. Tipologias do espaço público.....	69
Tabela 5. Cronograma de execução temporal.....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
Tabela 6. Cronograma de execução financeiro .....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente do concelho de Felgueiras .....	21
Gráfico 2. População residente em 2011 e 2021, segundo grupos etários e a sua evolução entre 2011 e 2021 no concelho de Felgueiras.....	23
Gráfico 3. População empregada por setor de atividade económica no concelho de Felgueiras em 2021.....	24
Gráfico 4. Patologias das coberturas .....	55
Gráfico 5. Patologias das fachadas .....	60
Gráfico 6. Patologias das caixilharias .....	65

## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985  
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

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