



ARU's

DELIMITAÇÃO DE 7 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Regilde
Pombeiro de Ribavizela
Sendim
Moure
Caramos
Macieira de Lixa
Vila Verde

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

dezembro 2022



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. OBJETIVOS GERAIS	10
3. ENQUADRAMENTO	12
3.1. NO TERRITÓRIO.....	12
3.2. NA HISTÓRIA	20
4. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	25
5. ESTRATÉGIA	45
5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	45
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	47
6. BENEFÍCIOS FISCAIS	51
7. BIBLIOGRAFIA	55

01. INTRODUÇÃO



1. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas estruturas urbanas, identificadas, nomeadamente nos seus núcleos mais antigos, induziram a que se questionem e implementem novas formas de intervenção que possam travar as causas que lhes deram origem. Entre elas destaca-se a gradual degradação do edificado, e do espaço público, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos, bem como a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

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

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

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando

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



mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

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

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

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos

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

³ *Idem, ibidem*, p.10

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

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

⁶ Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.



pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, designadamente:

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana,⁷ e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a

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



exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a estas delimitações.

Deste modo, a partir da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), definidas na alínea b) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, como sendo áreas “...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...”.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação de sete Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Felgueiras, correspondentes a: Regilde, Pombeiro de Ribavizela, Sendim, Moure, Caramos, Macieira da Lixa e Vila Verde.

Para a devida fundamentação da delimitação das ARU's propostas, para além de outros conteúdos complementares, o presente documento está em conformidade com o Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, apresentando na sua estrutura:

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

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas,



DELIMITAÇÃO DE 7 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a estas ARU's, corresponderão, numa segunda fase, operações de reabilitação urbana sistemáticas, às quais será associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

02. OBJETIVOS GERAIS



2. OBJETIVOS GERAIS

Numa política de particular incentivo à reabilitação e regeneração urbanas, a Câmara Municipal de Felgueiras procedeu já à delimitação de quatro áreas de reabilitação urbana (ARU) e respetivas operações de reabilitação urbana (ORU), devidamente aprovadas e publicadas em 2018.

Na persecução dos mesmos objetivos, e com vista a uma extensão de todos os benefícios fiscais a uma área territorial mais alargada, a autarquia decidiu delimitar sete novas ARU's no sentido de reforçar no município, designadamente aos seus aglomerados de menor escala, a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação destas ARU's, de acordo com a legislação em vigor,⁸ dotará as diferentes áreas de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes ou emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Desta forma, a delimitação de novas áreas de reabilitação urbana pode constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação do território concelhio.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua redação atual.

03. ENQUADRAMENTO



3. ENQUADRAMENTO

3.1. 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 km². Inserido na parte superior do Vale do Sousa, na área Nordeste do distrito do Porto, remete para uma coroa de transição entre o Litoral e o Interior, no limite de 2 distritos, Porto e Braga. A grande proximidade à área do Grande Porto, 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.

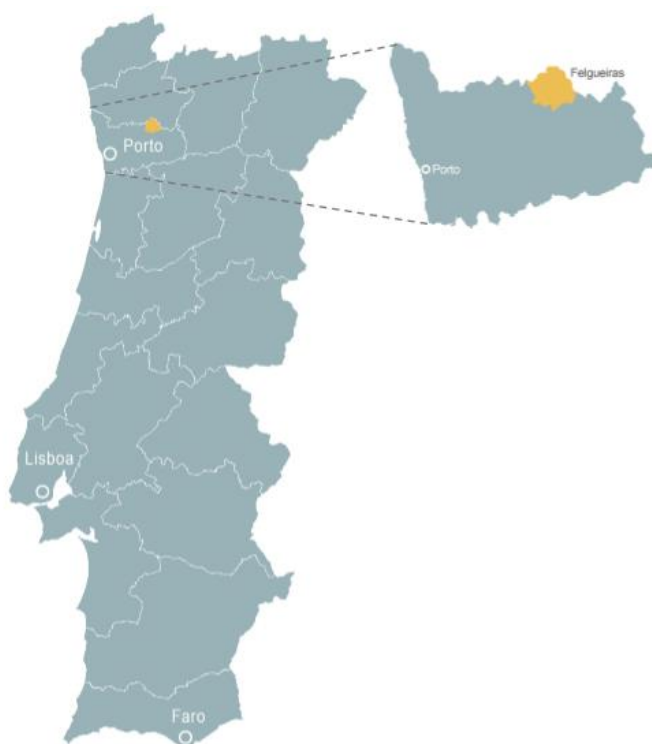


Figura 1 - Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental

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 ARUs/ORUs 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 St^a Quitéria, Sr. Dos Perdidos, Santa Marinha e Sr.^a da Aparecida.

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

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 socio funcionais se relacionam com o facto de permitirem perceber as causalidades dos processos evolutivos deste território nos últimos anos.



Em 2021, o concelho de Felgueiras tinha uma densidade populacional de 486 hab/km², registando 55 848 residentes, apresentando, assim, uma diminuição de -0,03% em relação a 2001. No que se refere aos movimentos naturais, em 2020, existia a tendência para a sobreposição da taxa de mortalidade (9.0‰), face à taxa de natalidade (7.5‰) refletindo-se numa taxa de crescimento natural negativa.

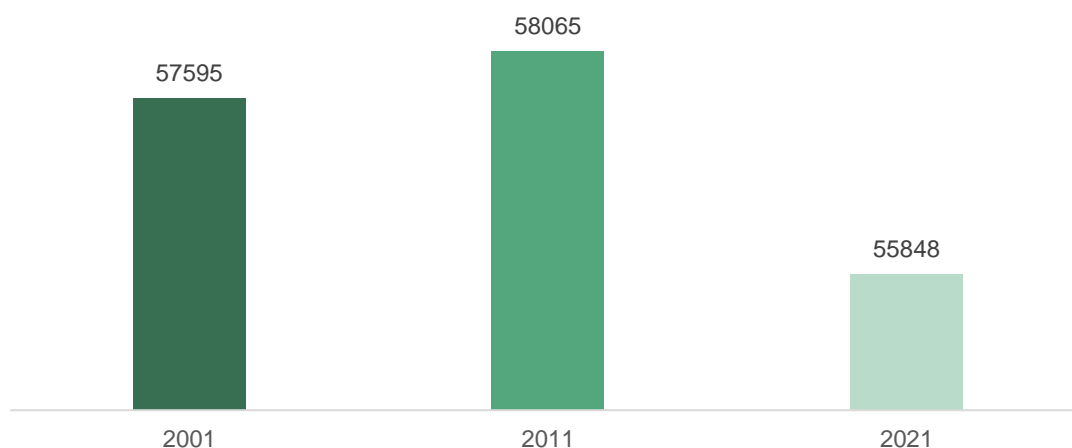


Gráfico 1 – População residente do concelho de Felgueiras

Fonte: INE

Relativamente à população por grupos etários entre 2001 e 2011, no concelho, verificou-se uma diminuição da população dos grupos etários mais baixos e o aumento da população idosa, conforme ilustra o gráfico 2.

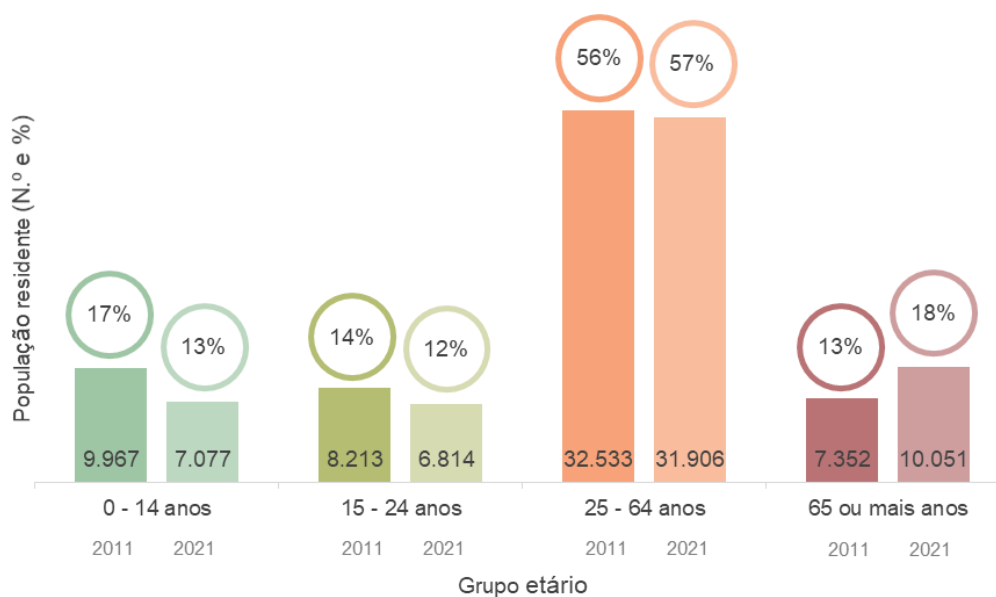


Gráfico 2 - População residente em 2011 e 2021, segundo grupos etários e a sua evolução entre 2011 e 2021 no concelho de Felgueiras

Fonte: INE

Em 2020, o índice de envelhecimento do concelho era de 133,0, apresentando um aumento face ao registado em 2011 de 59,8, apesar disso mantem-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 167,0 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 das entidades locais oferecerem e criarem um maior número de respostas a vários níveis para a população idosa.

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o concelho tem revelado uma evolução positiva da qualificação, no ano de 2021, os dados apontam para uma predominância do ensino básico (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 2020, foi o setor secundário que teve maior presença integrando 74% da população empregada, respetivamente, em grande parte graças à indústria do calçado que continua a empregar quase três quartos da população ativa.

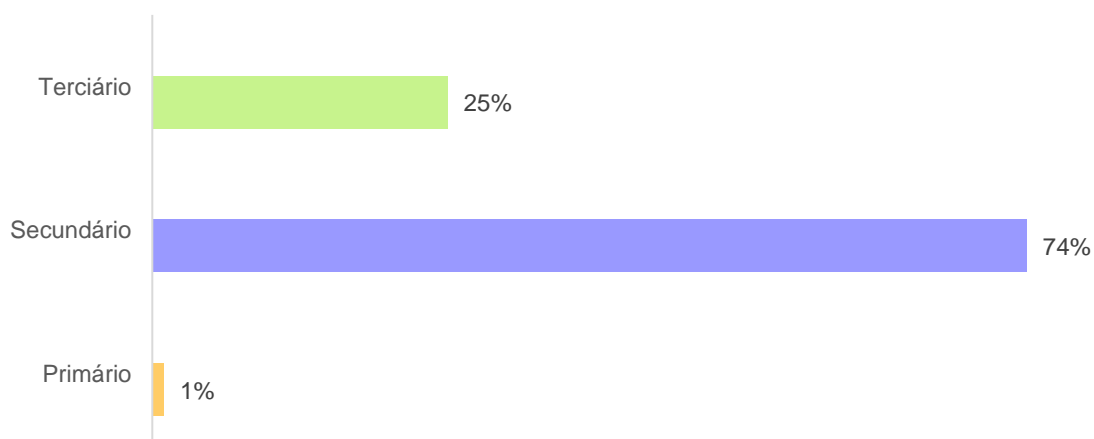


Gráfico 3 - População empregada por setor de atividade económica no concelho de Felgueiras em 2011

Segue-se o setor terciário que em 2020 integrava cerca de 25% 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.

Segundo os dados do centro de Saúde, em 2012, 36% dos utentes inscritos não tinha médico de família. Os indicadores sobre os recursos humanos de saúde existentes no concelho apontam, para uma situação desfavorável em comparação com a média nacional, de 3,7 enfermeiros e 1,1 médico por 1000 habitantes. Também, de modo a compreender as dinâmicas e tendências da mobilidade do concelho de Felgueiras é feita uma análise às rotinas de mobilidade praticadas.

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 2011 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.

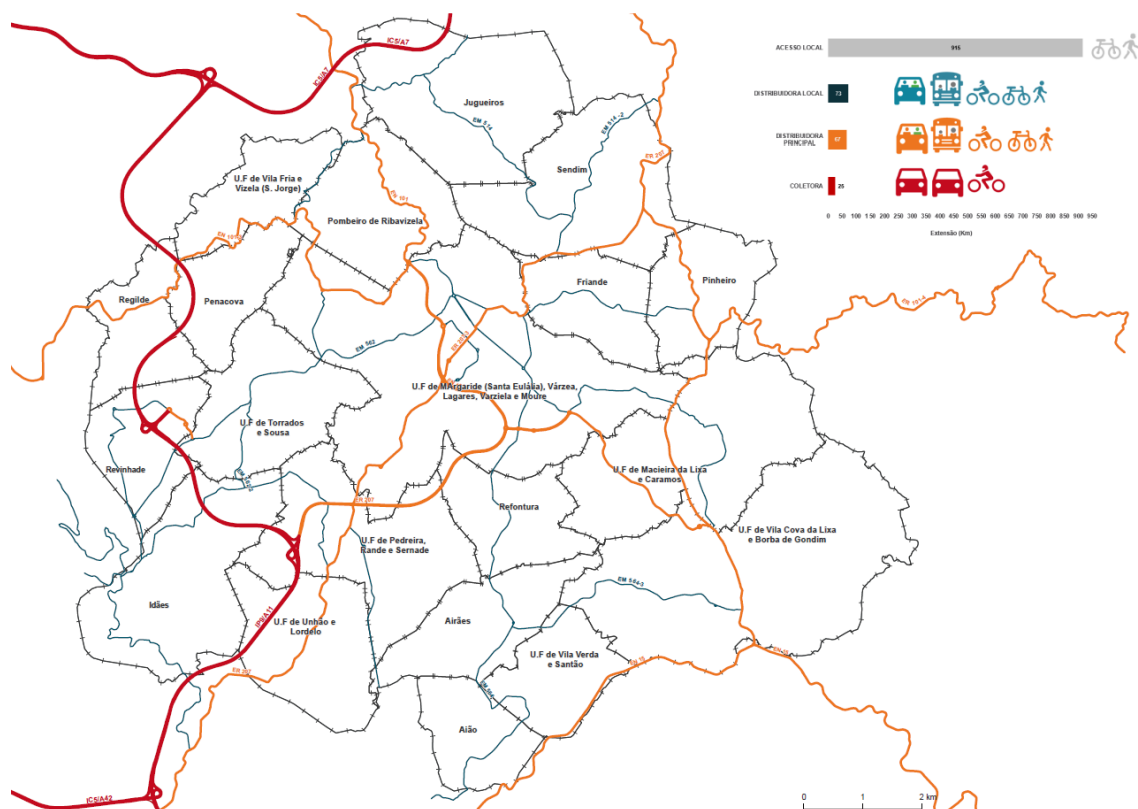


Figura 2 - Rede Viária por níveis hierárquicos do município de Felgueiras

Fonte: Plano de Mobilidade urbana Sustentável da cidade de Felgueiras e Lixa, MPT, 2015

No que respeita às deslocações de residentes do município de Felgueiras para outros concelhos, Amarante, Lousada e Porto apresentam-se como os principais atratores, sendo responsáveis por 950, 778 e 565 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 2011, à semelhança do que se verifica na generalidade do país, é o transporte individual com cerca de 58%.

O valor é inferior à média nacional para esse ano (61,6%), 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 21% e o transporte público rodoviário que representa 8,5% 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.

Deste modo, é de salientar que em 2011 a proporção da utilização dos modos suaves no concelho de Felgueiras (24,2%) era superior à média nacional (22,9%). Sendo que na União de freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure o valor registado era cerca de 30%.



3.2 NA HISTÓRIA

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

O documento mais antigo que refere a terra de Felgueiras, o testamento da condessa galega Mumadona Dias, fundadora da cidade de Guimarães, data de 959: "*in felgaria rubeans villa de mauri*". Igualmente é citada no Inventário dos bens, igrejas e herdades do mosteiro de N.ª S.ª da Oliveira de Guimarães: "*Et in sause ad radice montis sancto felice de felgeiras rubeas villa*". O nome Felgueiras deriva, por conseguinte, do termo *felgaria*, que significa terreno coberto de fetos que, quando secos, são avermelhados (*rubeans* ou *rubeas*).⁹

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

⁹ Fonte: <http://www.cm-felgueiras.pt/pt/historia-do-concelho>



Figura 3 - Felgueiras, S/A

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

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

Em termos de património edificado, Felgueiras é um extraordinário reduto da arte românica. Durante os séculos XI e XII, vários templos românicos foram erguidos um pouco por todo o concelho, de Airães a Pombeiro.¹⁰

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

¹⁰ Fonte: <http://retratoserecantos.pt/concelho.php?id=276>



cidade de Felgueiras.

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



Figura 4 - Leonardo Coimbra
(1883-1936)

Felgueiras integra a “Rota do Românico, que reúne, uma vasta rede de singulares conjuntos monásticos, igrejas, capelas, memoriais, pontes, castelos e torres senhoriais, através de vários municípios, em terras dos vales do Tâmega e Sousa, no coração do Norte de Portugal, expresso em 58 monumentos, nos municípios de Felgueiras, Lousada, Paredes, Penafiel e Paços de Ferreira dos quais meia dezena se localiza no concelho.

Ergue-se aqui este singular património arquitetónico de origem românica com inegável importância na história da fundação da Nacionalidade e testemunha do papel relevante desta região na história da nobreza e das ordens religiosas em Portugal. No século XII, dominaram aqui três das cinco primeiras famílias nobres portuguesas, que suportaram o nosso primeiro rei na fundação de Portugal, como reino independente.

Desse conjunto destacam-se alguns dos bens que se localizam em Felgueiras, designadamente:

Mosteiro de Santa Maria de Pombeiro, Felgueiras. Santa Maria de Pombeiro foi um dos mais importantes mosteiros beneditinos do Entre-Douro-e-Minho. Fundado por D. Gomes Echiegues e sua mulher Gontroda em 1102, teve origem numa antiga comunidade monástica. Apesar das extensas obras de que foi alvo nos séculos XVII e XVIII, conserva ainda a planta, os absidiolos e o portal principal da sua fundação medieval. Os capitéis do portal principal são um notável exemplo de escultura românica.



Igreja de São Vicente de Sousa, Felgueiras. A Igreja de Sousa fazia parte de um conjunto conventual, cuja construção se concluiu no século XIII, como atesta a inscrição ao lado do portal norte, referindo a sua sagração solene no ano de 1214. O portal principal apresenta três pares de colunas e quatro arquivoltas, desenvolvidas em profundidade, com bases bolbiformes e em que um dos pares de colunas é octogonal. O tímpano possui, como decoração, uma cruz da Ordem de Malta perfurada.

Igreja do Salvador de Unhão, Felgueiras. A construção original da Igreja de Unhão data do século XII, tendo a sua traça sido estabelecida pelo Mestre Sisaldo. Sagrada em 1165 pelo arcebispo de Braga, D. João Peculiar, só seria concluída no século XIII, sendo muito remodelada no século XVIII. É um estimável testemunho da arquitetura românica portuguesa. O portal principal apresenta um conjunto de capitéis vegetalistas considerados entre os melhores esculpidos de todo o românico do norte de Portugal.

Igreja de Santa Maria de Airães, Felgueiras. A Igreja de Airães é um significativo exemplar da longa permanência do modelo construtivo da época românica no Vale do Sousa. Data do final do século XIII, embora esteja documentada desde 1091. Apesar de apresentar três naves, da construção românica, originalmente de uma só nave, conservam-se a cabeceira e a parte central da fachada ocidental. O portal principal revela capitéis vegetalistas e um friso com um padrão de laços.

Igreja de São Mamede de Vila Verde, Felgueiras. A referência documental mais antiga respeitante à Igreja de São Mamede de Vila Verde data de 1220. Integrava então o padroado do Mosteiro de Santa Maria de Pombeiro (Felgueiras). É constituída por uma única nave e cabeceira retangulares. Os vestígios da pintura mural mostram que a parede da cabeceira foi pintada à maneira de um altar, onde são identificadas as representações de S. Bento e provavelmente de S. Bernardo.

04. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Regilde;
Pombeiro de Ribavizela;
Sendim;
Moure;
Caramos;
Macieira da Lixa;
Vila Verde.



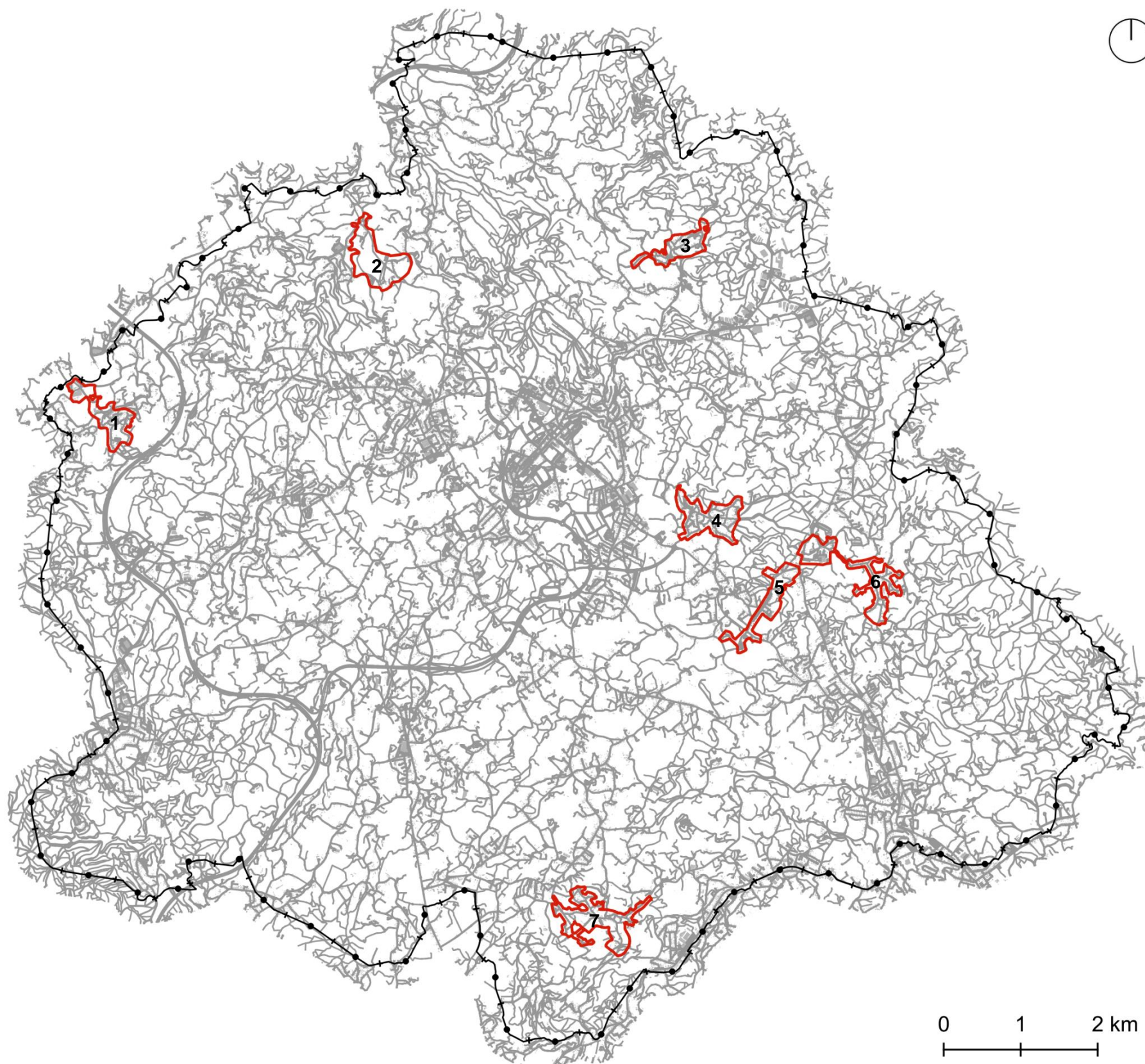
4. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O concelho de Felgueiras tem diversos aglomerados urbanos com especial necessidade de reabilitação no que concerne ao parque edificado e espaços públicos, tendo já, como referido anteriormente, a Câmara Municipal procedido à delimitação de quatro áreas de reabilitação urbana, assim como às respetivas operações de reabilitação urbana sistemáticas, designadamente Felgueiras, Lixa, Barrosas e Longra.

Numa visão ativa de incentivo e promoção da reabilitação urbana, tendo como principal objetivo a regeneração da imagem do concelho, a Câmara Municipal de Felgueiras pretende que estas políticas sejam mais abrangentes e como tal, decidiu proceder à delimitação das seguintes ARU's:

- Regilde;
- Pombeiro de Ribavizela;
- Sendim;
- Moure;
- Caramos;
- Macieira da Lixa;
- Vila Verde.

A planta da página seguinte identifica, a vermelho, a delimitação das novas Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Felgueiras, permitindo desta forma uma visão geral da distribuição das mesmas.



Áreas de Reabilitação Urbanas

- 1 – Regilde;
- 2 – Pombeiro de Ribavizela;
- 3 – Sendim;
- 4 – Moure;
- 5 – Caramos;
- 6 – Macieira da Lixa;
- 7 – Vila Verde.



Contemplando todas as componentes estruturantes das sete áreas, as delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana propostas tiveram por base um conjunto de critérios globais que serviram de premissas para definir os polígonos passíveis de reabilitação, nomeadamente:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural existente;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

É ainda da mais elevada importância salientar que, por vezes as delimitações são traçadas por eixos de via, no entanto, sempre que tal acontecer, e para efeitos de aplicação dos benefícios e incentivos fiscais, devem ser admitidos ambos os lados edificados das vias.



Assim, as delimitações das sete ARU's tiveram na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural, seguidamente são apresentadas as mesmas com uma breve descrição individual.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REGILDE

As atas das Inquirições de 1258 e de 1290, bem como a doação de bens de raiz, feita em 1265 por Pedro Anes à sua mulher D. Urraca Afonso, filha bastarda de D. Afonso III, informam que o padroado desta freguesia pertencia aos descendentes de Pêro Fromarigues.

Chamou-se, inicialmente, Cristelo de Miro, depois Miros e Santa Comba e, por fim, Santa Comba de Regilde. O seu topónimo deve provir de colonos (Regildo ou Recilio), que aqui se fixaram após a Reconquista Cristã. Em 1839 a freguesia pertencia ao concelho de Guimarães, em 1852 ao de Barrosas e no ano seguinte passou para Felgueiras. Da Igreja Paroquial, singela e pequena, destaca-se a fachada, organizada com notável equilíbrio e no seu interior as imagens dos séculos XVII e XVIII, assim como uma cruz processional de 1899, de prata de grandes dimensões.

Segundo os censos de 2021, Regilde tem uma área de 308,17 ha e uma população residente de 1182 habitantes.

A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Regilde, com uma área de 27,9 ha atravessada pela EN 101-3, contemplado parte do edificado habitacional, a envolvente da Igreja, o Cruzeiro e ainda o Pavilhão Gimnodesportivo.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Regilde

0 100 200 m



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE POMBEIRO DE RIBAVIZELA

Com a configuração geográfica de um vasto circo romano, cavado entre o Monte Columbino (Santa Quitéria) e a citânia de Penacova, Pombeiro, então conhecido por "Vale Palumbarii", tinha pertencido ao conde D. Gonçalo Trastamires, que o deixou à sua filha D. Aragunda Gonçalves, mãe do fundador do mosteiro beneditino de Pombeiro.


Entre as freguesias do concelho, Pombeiro é das mais prendadas em termos históricos e de interesse cultural. Em 1059 foi fundado o seu Mosteiro, cuja influência foi tal que já não é possível dissociar-se a história da freguesia da do Mosteiro de Pombeiro.

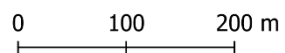
A freguesia nasceu à volta do seu Mosteiro, situado no caminho de Amarante e Guimarães, Pombeiro, com a sua hospedaria desempenhou bem esta função de acolhimento a peregrinos na tradição medieval das estradas de Santiago.

É de salientar que de acordo com os últimos dados censitários de 2021, Pombeiro de Ribavizela tem uma área de 480,91 ha, onde vivem 2073 residentes.

A proposta de delimitação da ARU de Pombeiro de Ribavizela, apresentada na página seguinte, tem aproximadamente 37,5 ha, uma área que contempla edificado habitacional, assim como o burgo, o núcleo mais antigo.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pombeiro de Ribavizela





ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SENDIM

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 Jugueiros, desaguando aí no rio Vizela.

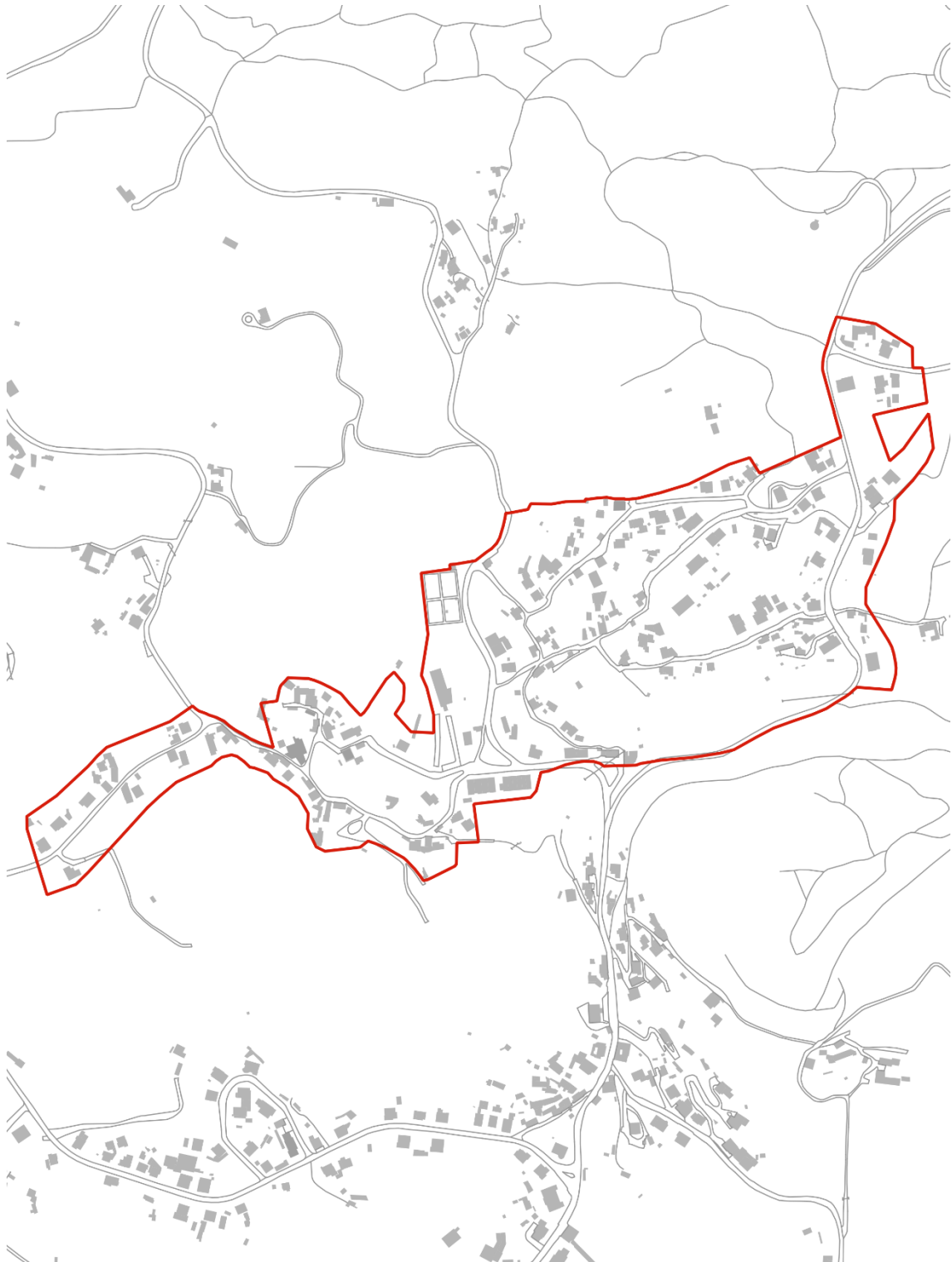
Nesta freguesia viveram povos pré-históricos romanizados e depois subjugados por aguerridos invasores, dos quais deve descender Sendino, que lhe deu o nome. Em 1112 a designação já figurava como nome da região. Situada num extenso vale é dominada a Sul pelo Monte de Santa Quitéria, e a Nordeste pelo 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 sécs. 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. 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

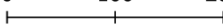


mosaico, para além disso, a casa dispunha ainda de umas "termas", onde se desenvolviam os rituais do banho e massagem que os romanos tanto apreciavam e de que ainda subsiste o hipocausto de uma grande piscina. Esta grande casa agrícola terá sido começada a construir na 2ª metade do séc.I d.C., tendo sido reformulada no séc.III e ocupada até à 1ª 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.

Segundo os censos de 2021, Sendim tem uma população residente de 1564 pessoas, com uma área de 703 ha. A área de reabilitação urbana proposta para Sendim, como demonstra a planta da página seguinte, integra sobretudo uma área habitacional, e o Lugar do Calvário, totalizando 21,5 ha de área.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sendim

0 100 200 m




ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MOURE

A partir de 1258 D. Afonso III aforou aos homens bons da terra o seu grande reguengo de Moure, com o compromisso de reunirem, neste local, para decidirem os assuntos administrativos e de justiça local. Localidade com referência de 959, Moure recebeu atenções da Coroa, quando, em 1258, D. Afonso III "aforou aos homens bons da terra o seu grande reguengo de Moure, os quais se comprometeram a servir de homem de falas e a reunir-se para decidir certos assuntos administrativos e de justiça local".¹¹

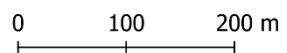
Tal como registam os censos 2021, Moure pertence à União das freguesias de Margaride (Stª. Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure. Esta freguesia tem uma área de 1744 há e 17695 residentes.

A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Moure, com uma área de 33,0 ha contemplado parte do edificado habitacional, bem como o Centro Social e Paroquial do Divino Salvador de Moure, a Igreja de Moure.

¹¹ <http://www.cm-felgueiras.pt/pt/constituicao-juntas-de-freguesia>, acedido a 20 de março de 2020.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Moura





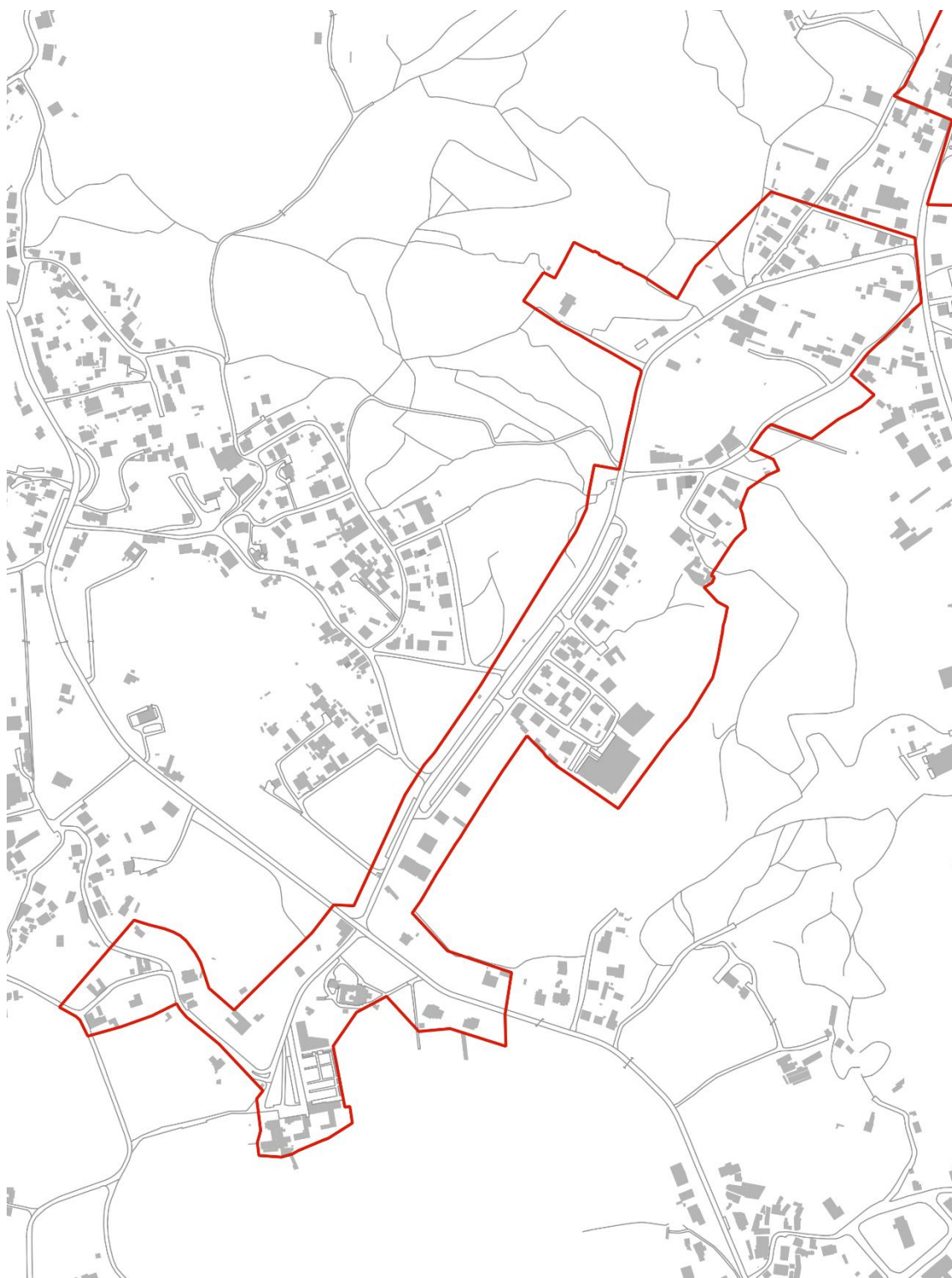
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CARAMOS

Segundo Frei Nicolau de Santa Maria, Caramos foi sede de um vetusto mosteiro da regra dos Crúzios, fundado em 1090 por D. Gonçalo Mendes, vindo a ser sagrado em 1141 pelo arcebispo de Braga, D. João Peculiar, e, em 1247, privilegiado com a mercê de Couto, concedida por D. Afonso III.

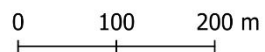
A Freguesia de Caramos tem origem nesta histórica comunidade religiosa que herdou parte do património do cenóbio de Airães. Os primórdios da localidade estão ligados à edificação, em 1059, de "um vestuto mosteiro da regra dos crúzios". Assim, Caramos confunde a sua história com a desta comunidade religiosa. Até 1822, o Mosteiro formou clérigos para várias localidades da região. O seu padroeiro é São Martinho em honra do qual foi construída uma bonita igreja tendo, também, como atrativo o Cruzeiro do Adro datado de 1688.

De acordo com os censos 2021, Caramos e Macieira da Lixa constituem uma apenas uma freguesia, denominada de União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos e tem uma área de 863 ha e 3605 residentes.

A proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Caramos, que pode ser consultada na página seguinte, integra uma área de 26,4 ha que contempla vários edifícios de habitação, e outros de referência, nomeadamente a Junta de Freguesia, a Igreja de S. Martinho, e o Calvário ou Via Sacra e capela do Encontro Caramos.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Caramos





ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MACIEIRA DE LIXA

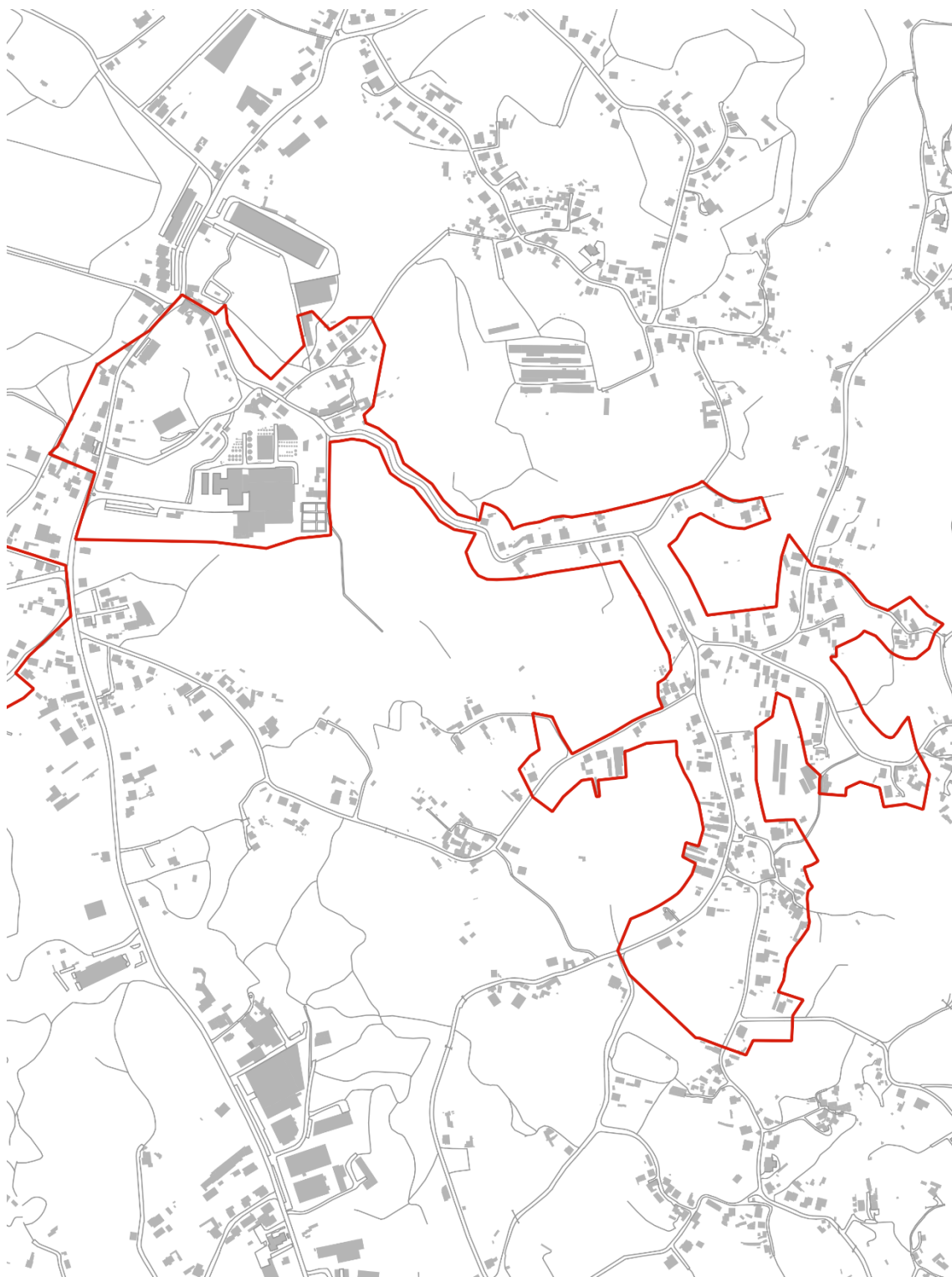
A "Villa Mazanaria", como então se chamava, aparece pela primeira vez em 1059, no inventário de Mumadona, em que diz que fora pertença de D. Senhorinha. Mais tarde, num documento de doação por Gonçalo Moniz ao Mosteiro de Caramos, o qual cede a Mendo Pires e a Pelagio de Fromarigues, priores daquele mosteiro, a real jurisdição que ele tinha sobre a igreja desta freguesia.


A primeira referência histórica desta localidade aparece num documento datado de 1059, chamando-se, então, Villa Mazanaria, mas, as suas origens são certamente mais remotas, encontrando-se em alguns lugares da freguesia indícios pré-históricos e da presença romana. Do seu património podemos apreciar o Seixoso, edifício de grande envergadura, rodeado por enormes pinheirais e velhíssimos eucaliptos, construído no século passado para sanatório. Macieira é um pequeno povoado.

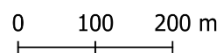
Macieira da Lixa foi uma freguesia portuguesa do concelho de Felgueiras, que estava integrada na cidade da Lixa, tendo sido extinta em 2013, no âmbito de uma reforma administrativa nacional, para, em conjunto com Caramos, formar uma nova freguesia denominada União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos da qual é a sede.

De acordo com os censos 2021, e como já referido, Macieira da Lixa pertence à União das freguesias de Macieira da Lixa e Caramos e tem uma área de 863 ha e 3605 residentes.

A delimitação proposta para a área de reabilitação urbana proposta para Macieira da Lixa, que consta na planta da página seguinte, com uma área de 37,5 ha onde integra, para além do parque habitacional o Marco de Simões, o Centro de Saúde, bem como a Igreja.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Macieira da Lixa





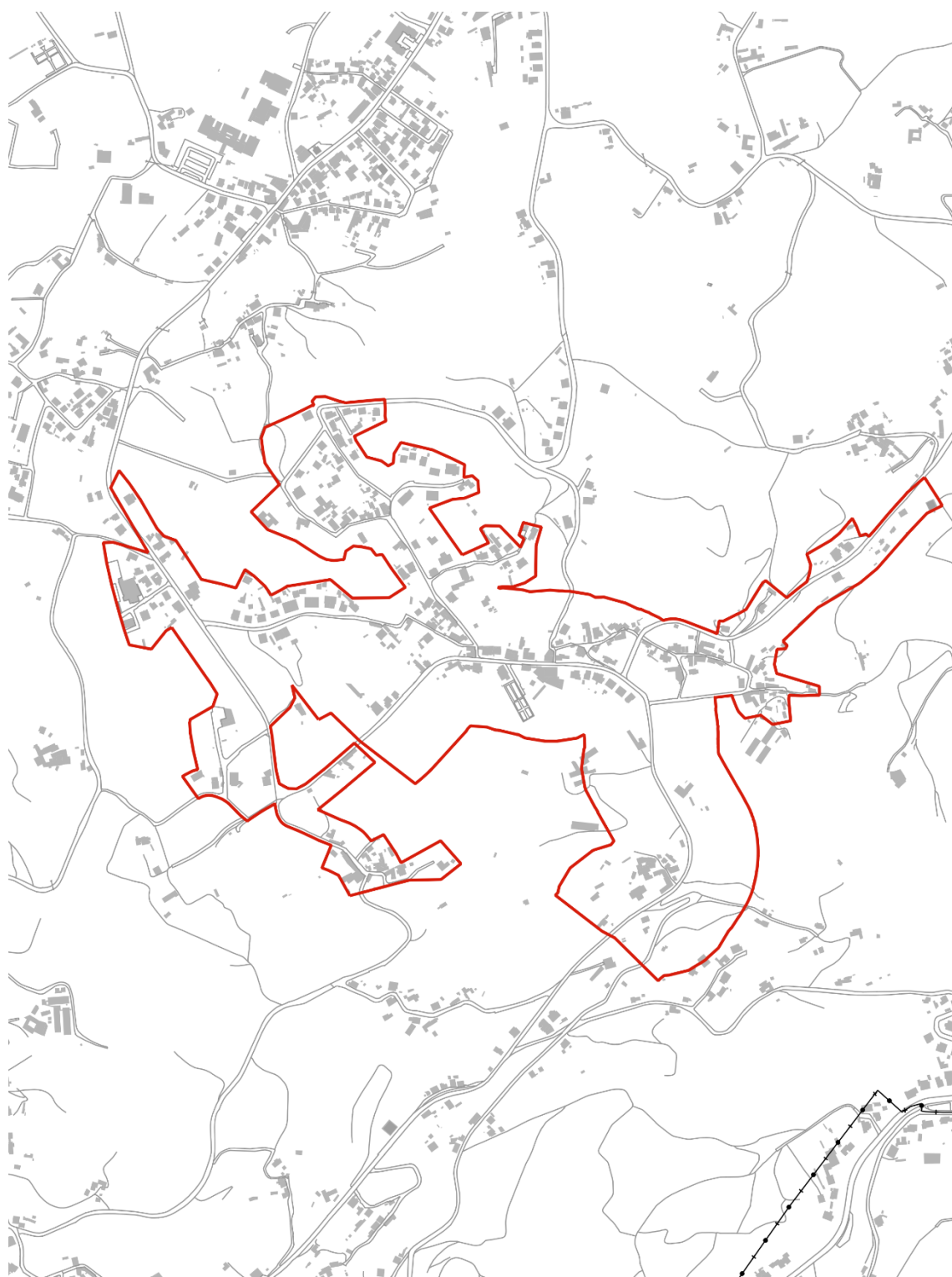
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA VERDE

A sua história é muito simples. O nome de Vila Verde deve-se ao seu meio físico envolvente, sendo considerada unidade de exploração agrária, pois aqui Vila significa quinta ou quintã e verde significa muito fértil.

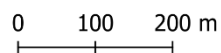
No início do século XIII a História registava São Mamede de Vila Verde como freguesia do padroado dos senhores de Sousa. Refira-se, que em 1258, se compunha de dez casais, entre colonos e caseiros do Mosteiro de Pombeiro. Na Igreja paroquial é possível admirar um presépio ao gosto típico dos barristas e escultores portugueses. No património arquitetónico da freguesia pode ser admirado em Casas como as da Quintã de Cima, Quinta de Baixo, Casa do Outeiro, Casa da Rua do Carregal (Boavista), Casa do Cimo da Vila, Casal, Fonte e a Igreja "velha" de Vila Verde (hoje em ruínas), de características românicas.

É de salientar que Vila Verde pertence à União das freguesias de Vila Verde e Santão e, de acordo com os dados censitários de 2021, tem uma área de 314 ha, num total de 1417 residentes.

A ARU apresentada na página seguinte tem aproximadamente 42,6 ha, e integra uma área de edificado habitacional, bem como a envolvente da Igreja e o Cruzeiro.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Verde





05. ESTRATÉGIA



5. ESTRATÉGIA

5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O município de Felgueiras enfrenta agora a necessidade de reparar, complementar e valorizar a rede de infraestruturas, constituídas, geralmente por ruas com perfis estreitos e sinuosos. Grande parte dos núcleos urbanos do concelho enfrentam um processo de envelhecimento da população que ainda apresentam um fraco nível de reabilitação em algumas zonas. O conflito entre circulação rodoviária e pedonal assume-se como um dos principais problemas identificados na generalidade das áreas que se pretende requalificar.

A resolução destas anomalias patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a delimitação das ARU, uma vez que a partir destas será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Inerente aos critérios das diferentes delimitações das áreas de reabilitação urbana e às intervenções estratégicas propostas para as diversas áreas, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e, em certos casos, potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;



- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar a imagem urbana do aglomerado;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Equilibrar a disponibilidade de espaços verdes, dos espaços urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.



5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

As propostas de delimitação das áreas de reabilitação urbana contemplam ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade dos aglomerados;
- Cerzir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico e núcleos de origem rural;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

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

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento ou criação de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços



públicos;

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar as redes de telecomunicação;
- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

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

APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de



benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURÍSTICOS

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Aposta na produção de produtos regionais de qualidade;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais, nomeadamente com a valorização turística da Rota do Românico.

06. BENEFÍCIOS FISCAIS



6. BENEFÍCIOS FISCAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹² (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Áreas de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

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

Pelo facto da aprovação das propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, à semelhança dos que já foram estabelecidos para as quatro ARUs/ORUS já aprovadas, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada, 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

¹² Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.



regulação. O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

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.

Estão previstos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana nomeadamente, incentivos de natureza fiscal.

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

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

IMI – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

Mais valias – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;



Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

IVA – redução de 23% para 6% nas empreitadas.

07. BIBLIOGRAFIA



7. BIBLIOGRAFIA

IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

Programa Operacional Regional do Norte (POR-N)

Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal (PEDI)

Plano de ação para a Mobilidade Urbana Sustentável Comunidade

Intermunicipal do Tâmega e Sousa (PAMUS)

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Cidade de Felgueiras e Lixa (PMUS)

Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM) – Relatório e Regulamento

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Felgueiras (PARU)

Legislação

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

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

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015



Publicações

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

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

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

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

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

SILVA, P. [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.

Sites Consultados

<http://www.cm-felgueiras.pt/>;

<http://www.monumentos.pt>;


<https://www.ine.pt>;


<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>;

<https://www.portaldahabitacao.pt>.

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 108

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt