



Câmara Municipal de Felgueiras

2015.09.25

PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -

Presente a deliberação tomada na sua reunião da Câmara Municipal de 2015.09.17, do seguinte teor: -----

“PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS -

Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo. -----

-----A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª”. -----

-----O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: “À reunião de Câmara”. -----

Deliberação - A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade.”. -----

Deliberação: - A Assembleia Municipal delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal, em anexo -----

Esta deliberação foi tomada por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem a Assembleia Municipal. -----

Esta deliberação foi aprovada em minuta no final da reunião por 41 votos a favor, 0 votos contra e 0 abstenções. Encontravam-se na sala 41 membros dos 47 que compõem esta Assembleia Municipal. -----

A Mesa da Assembleia,







Câmara Municipal de Felgueiras

Ordem do dia
Ponto n.º 83

Ata n.º 15
2015.09.17

PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS - Presente a informação do Exm.º Senhor Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente, Arq. António Geada, datada de 2015.09.14, em anexo. -----

----- A Exma. Senhora Vereadora Dr.ª Adelina Silva, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "Exmo. Senhor Presidente da Câmara, à consideração superior de V.ª Ex.ª".

----- O Exmo. Senhor Presidente da Câmara, em 2015.09.14, proferiu o seguinte despacho: "À reunião de Câmara". -----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação das quatro Áreas de Reabilitação Urbana para o concelho de Felgueiras, incluindo o quadro de benefícios fiscais propostos, nos termos da informação do Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente e documentos anexos. Mais delibera submeter à Assembleia Municipal para aprovação. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. -----





Câmara Municipal de Felgueiras

[Handwritten signature]
WLD
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Parecer

Despacho
Exmo Senhor Presidente da Câmara,
a consideração superior de U.ª F.ª
Adelina Silva
14-9-2015

- à reunião da Câmara -
14.09.2015

ASSUNTO Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Felgueiras
DATA 14 de setembro de 2015

Exma Sr^a Vereadora, Dr^a Adelina Silva

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, a qual procedeu à primeira alteração ao Decreto lei 307/2009, de 23 de outubro, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar o processo de reabilitação urbana.

No atual quadro de degradação das nossas áreas urbanas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade.

A forma de operacionalizar estas ações passa pela capacidade em preparar a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e pela posterior aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

Nos termos do artigo 7.º do referido diploma legal é determinado que a reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios, resultando da **aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana** e da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de Instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

DUOA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO, DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 313 000
geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

[Handwritten signature]

1/5



Felgueiras
2021



Câmara Municipal de Felgueiras

Handwritten signatures and initials in blue ink.

No presente caso pretende-se que a aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana seja feita em momento anterior à aprovação das Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver nessas áreas, sendo certo que a cada ARU corresponderá uma ORU.

As Áreas de Reabilitação Urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das Infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

Para efeitos de aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana importa ter em conta que a competência é da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A presente proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana contém:

- a) **A memória descritiva e justificativa**, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) **A planta com a delimitação da área abrangida;**
- c) **O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nos termos da alínea a) do artigo 14.º

Conteúdo este que se encontra nos documentos anexos e são relativos às 4 Áreas de Reabilitação Urbana aqui apresentadas para o concelho de Felgueiras a saber:

- Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras
- Área de Reabilitação Urbana da Lixa
- Área de Reabilitação Urbana de Barrosas
- Área de Reabilitação Urbana da Longra

O ato de aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana integra os elementos atrás referidos e **é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.**

Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, **a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.**

DUOA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO, DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-118 Felgueiras Tel 255 318 000
geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

Handwritten signature in blue ink.

2 / 5



Felgueiras
+costeira



Câmara Municipal de Felgueiras

Rafael
Lle
Luís
Alc

Esta ação é essencial para garantir a prossecução dos objetivos definidos na memória descritiva e justificativa de cada uma das ARU, bem como o acesso dos particulares aos benefícios fiscais associados aos Impostos municipais sobre o património, benefícios esses descritos nos documentos anexos, conferindo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendida o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana e permitindo ao município a candidatura a programas de financiamento e o direito de preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados nas áreas de reabilitação urbana.

A definição e concretização do processo de reabilitação urbana reveste-se de particular importância, ultrapassados que estão os tempos de crescimento do edificado sustentado numa estratégia de expansão e dispersão do edificado com elevados custos para o município, a política de reabilitação urbana adequa-se à promoção de desenvolvimento cujo grande vetor assenta na alteração do paradigma no sentido de valorizar os recursos existentes através da promoção e potencialização do investimento público e privado.

A atual redação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) vai no sentido de se poder dar resposta à urgente necessidade de se reabilitar a malha urbana, bem como dos edifícios degradados e obsoletos.

Este atual regime permite a valorização do património existente, dotar o espaço público de modernas infraestruturas, melhorar a mobilidade e a acessibilidade, não só ao nível do conforto, mas também ao nível da eficiência energética.

Tendo em conta que nos últimos 20/30 anos se verificou uma fraca apetência para a manutenção e adaptação do edificado em favor da expansão com novas edificações, com consequências para os aglomerados ao nível das dinâmicas socio-económicas, importa agora promover a valorização destes centros urbanos criando instrumentos e incentivos que promovam a requalificação e a eficiência, quer dos espaços públicos quer do edificado privado.

Importa aqui destacar a importância da requalificação do espaço público pelo papel dinamizador e como motor do investimento privado, tornando-o aprasível e eficiente a todos os níveis, uma vez que importa o espaço público enquanto ponto de encontro e de convergência dos cidadãos desempenhando um papel relevante enquanto elemento estruturador e indutor do dinamismo

A

3/5



DUOA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO, DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 318 000
geral@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

Felgueiras
1923



Câmara Municipal de Felgueiras

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Felgueiras' and '4/5'.

socio-económico local e contribuindo para a qualidade de vida dos cidadãos e que simultaneamente deverá ser capaz de conferir identidade a cada um desses aglomerados.

Tal como uma casa a cidade não está completa sem boas salas de estar (ruas, passeios, praças jardins, etc.).

Face ao atrás exposto entende-se ser necessário levar a efeito a **aprovação das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:**

- Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras
- Área de Reabilitação Urbana da Lixa
- Área de Reabilitação Urbana de Barrosas
- Área de Reabilitação Urbana da Longra

A entidade gestora deverá ser o Município de Felgueiras.

As Operações de Reabilitação Urbana desenvolver-se-ão através de instrumento próprio, sendo designadas por **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática** nos termos do artigo 17º do RJRU.

Os benefícios fiscais são os constantes nos **documentos anexos** relativos a cada uma das ARU.

Concluindo, permita-me sugerir que superiormente seja adotada a seguinte estratégia procedimental:

- Que se submeta a proposta de aprovação** da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana à próxima Reunião da Câmara Municipal, tendo em vista a obtenção da competente aprovação, incluindo a aprovação do quadro de benefícios fiscais propostos;
- Caso a presente proposta venha a merecer homologação por parte do Executivo Municipal **deverá, ainda, ser tomada decisão relativa ao seu agendamento para a próxima Assembleia Municipal**, tendo em consideração que é da competência deste órgão o ato de aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana sob proposta da câmara municipal, de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 13º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto;

Handwritten signature in blue ink.

4/5



DUOA - DEPARTAMENTO DE URBANISMO, DE OBRAS E DE AMBIENTE



Praça da República 4610-116 Felgueiras Tel 255 318 000
gera@cm-felgueiras.pt www.cm-felgueiras.pt

Felgueiras
+1008.66



Câmara Municipal de Felgueiras

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'DL' and 'Elip'.

c) Caso mereça aprovação por parte da Assembleia Municipal, **deverão ser subsequentemente promovidos os procedimentos previstos nos nº 4 e 5, ambos do artigo 13º do RJRU, que consiste na publicação de Aviso na 2ª série do DR e divulgação na página eletrónica do município** e simultaneamente com o envio para publicação do Aviso citado, **deverá ser remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P,** por meios eletrónico, o ato de aprovação da delimitação das ARU.

À consideração superior,

O Diretor do Departamento de Urbanismo, de Obras e de Ambiente

Handwritten signature of António Geada
(Arq. António Geada)



Handwritten signature and initials in blue ink.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FELGUEIRAS



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS | LUGAR DO PLANO, GESTÃO DO TERRITÓRIO E CULTURA, LDA

SETEMBRO 2015



**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
FELGUEIRAS**


SETEMBRO 2015




| | |
|--|----|
| I. INTRODUÇÃO | 4 |
| II. OBJETIVOS | 7 |
| III. ENQUADRAMENTO | 8 |
| 1. NO TERRITÓRIO..... | 8 |
| 2. NA HISTÓRIA | 10 |
| IV. DELIMITAÇÃO DA ARU | 12 |
| V. CARACTERIZAÇÃO DA ARU | 13 |
| 1. MORFOLOGIA URBANA..... | 14 |
| 2. EDIFICADO..... | 17 |
| 3. EQUIPAMENTOS..... | 25 |
| 4. ESPAÇO PÚBLICO | 28 |
| 5. INFRAESTRUTURAS | 30 |
| VI. ANÁLISE SWOT | 31 |
| VII. ESTRATÉGIA | 32 |
| 1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU | 33 |
| 2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS..... | 34 |
| 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS..... | 36 |
| 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 37 |
| VIII. BENEFÍCIOS FISCAIS | 39 |



I. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

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

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram 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, atualmente, esta prática de intervenção 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 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

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".

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

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

1- 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;

2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;

3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

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.



51 de Agosto 2019

LOU

Alves

5- 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 urbana⁷, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área “...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...”, poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo antigo de Felgueiras.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

1- Descrição e justificação escritos que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;

2- Planta com delimitação da área abrangida;

3- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

⁷ Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.

II. OBJETIVOS

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver, ao núcleo antigo de Felgueiras, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à **Reabilitação Urbana**.

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

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁸, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

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

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

*cultural e patrimonial, na qual sobressai o Mosteiro de Pombeiro, contemporâneo da fundação da nacionalidade.*⁹

De povoamento de tipo disperso, Felgueiras apresenta uma elevada densidade populacional, apresentando também índices de crescimento demográfico elevados e uma grande percentagem de população jovem.

Em termos físicos, apresenta alguns acidentes topográficos relevantes (Monte de Santana, Monte de St^a Quitéria, Sr. Dos Perdidos, Santa Marinha e Sr.^a da Aparecida). O território é abrangido por 3 bacias hidrográficas (Ave, Tâmega e Sousa, estes dois últimos afluentes do Douro), sendo a abundância de água uma constante, favorável à agricultura.

Quanto à sua relação com os concelhos vizinhos e restantes partes do território nacional, Felgueiras encontra-se bem servida a nível de acessibilidades pelo que se encontra atravessada pela E.N.207, E.N.101 e E.N.15.

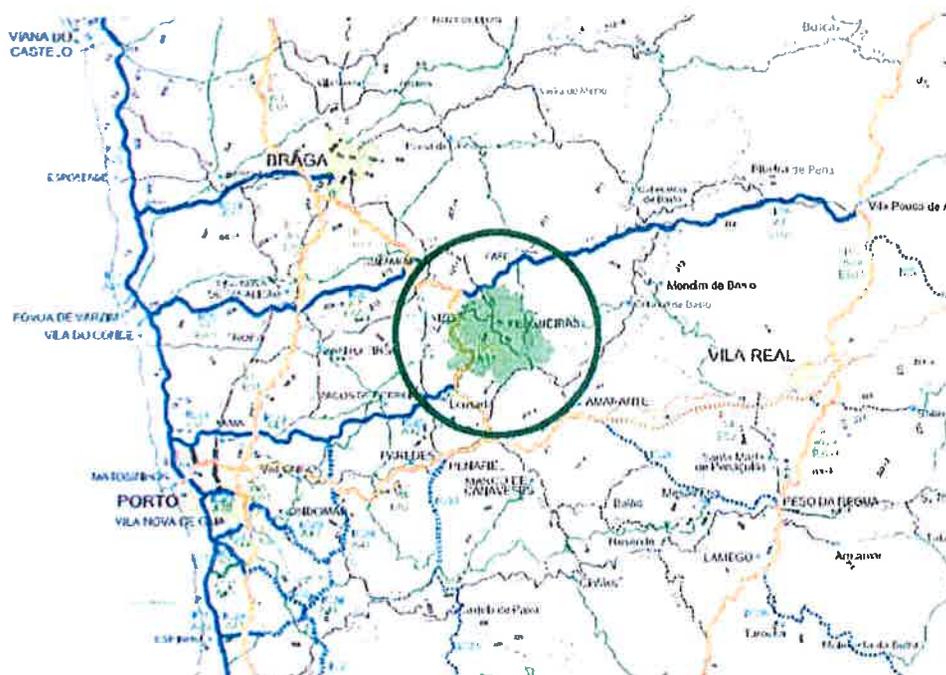


Figura 2- Enquadramento Viário do Concelho de Felgueiras

Fonte: <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acedido em abril 2015

Tem ainda 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). Os concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante estão também ligados por autoestrada.

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



2. NA HISTÓRIA

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

O documento mais antigo que refere a terra de Felgueiras, o testamento da condessa galega Mumadona Dias, fundadora da cidade de Guimarães, data de 959: "*in felgaria rubeans villa de mauri*". Iguamente 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*).¹⁰

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

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

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 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.¹¹ Destaca-se este último, classificado como Monumento Nacional e famoso em todo o país.

Além do património edificado destaca-se o seu artesanato marcado pelos bordados da Lixa e uma gastronomia onde se salientam os vinhos verdes.

¹⁰ <http://www.cm-felgueiras.pt/pt/historia-do-concelho>

¹¹ <http://retratoserecantos.pt/concelho.php?id=276>

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA
FELGUEIRAS

[Handwritten signature]
2014
SETEMBRO 2015
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

A sua importância na economia nacional está bem expressa no facto de exportar 50% do calçado português para o estrangeiro.

IV. DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 93 ha. A delimitação engloba o núcleo urbano mais antigo da cidade de Felgueiras e algumas franjas mais recentes a oeste e norte, o bairro social João Paulo II e o eixo e frente urbana que ligam o centro histórico com a antiga fábrica da Belcor, desenvolvendo-se basicamente em torno da Praça da República, junto da Câmara Municipal.

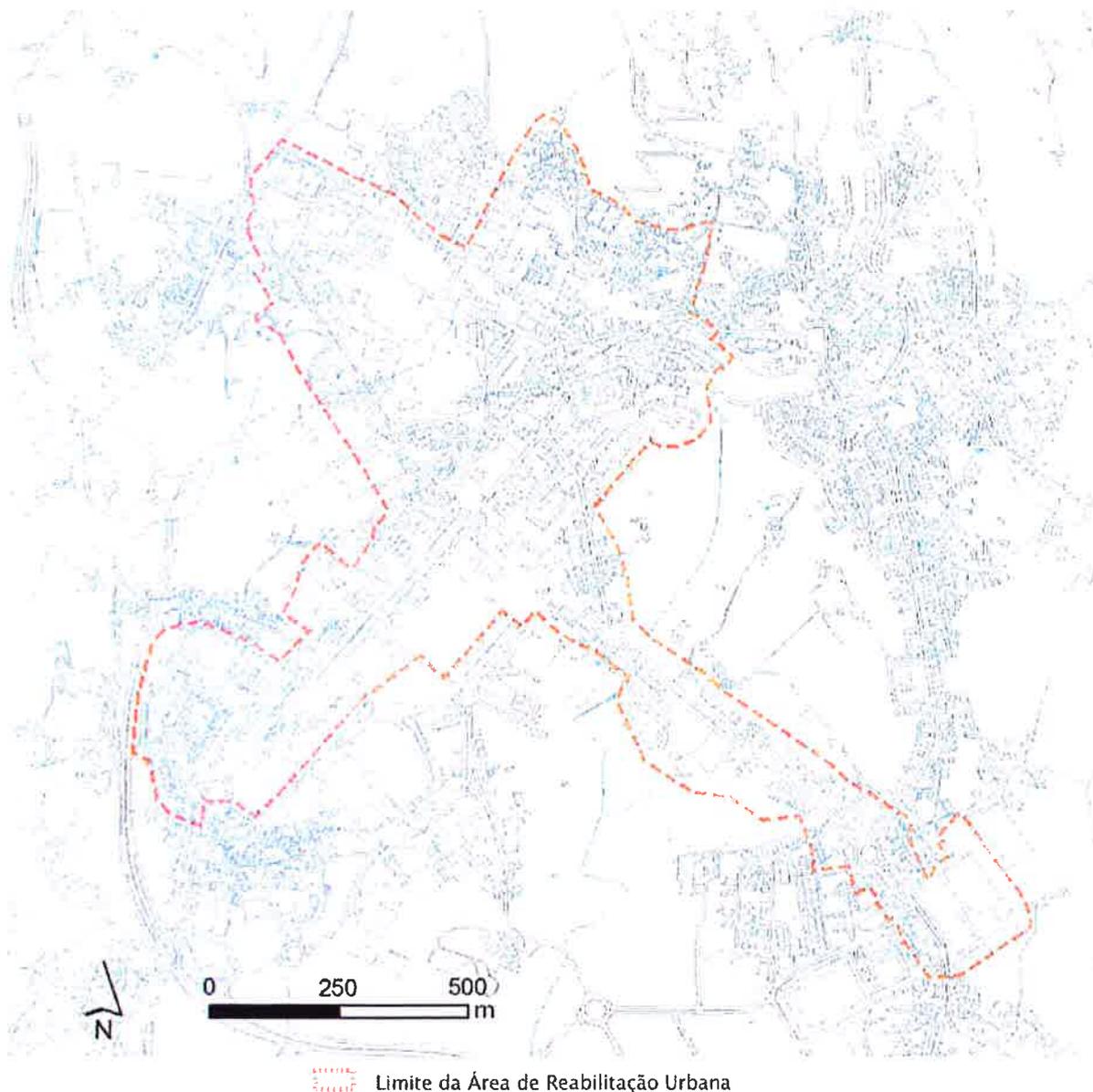


Figura 3. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo antigo de Felgueiras

[Handwritten signatures and initials]

V. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da ARU, a qual teve por base levantamentos locais.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a ARU, é apresentada, no capítulo seguinte, uma **análise SWOT**, na qual são identificadas as suas potencialidades e fragilidades.

M. Fernandes
Setembro 2015
CCP
ELP

1. MORFOLOGIA URBANA

A ARU é atravessada longitudinal e transversalmente por duas vias estruturantes da circulação viária urbana e circulação viária com os concelhos limítrofes.



- Legenda:
-  Praça da República
 -  EN 207 / Av. Dr. Leonardo Coimbra
 -  EN 101 / Av. Dr. Ribeiro de Magalhães
 -  EN 101 / Av. Agostinho Ribeiro
 -  EN 207
 -  Rua Rebelo de Carvalho
 -  Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 4. Ortofoto

Eixos de Desenvolvimento e de Expansão da Cidade

Longitudinalmente é atravessada pela estrada nacional 207, que liga Felgueiras com Fafe, a nordeste e Lousada, a sudoeste.

Dentro da ARU a EN 207 é agora a Av. Dr. Leonardo Coimbra na parte sul (a sul da Praça da República), sendo que antigamente o eixo passava pela rua paralela Rebelo de Carvalho. A norte da Praça da República a antiga 207 serpenteia pela malha urbana e inflete a nordeste na direção de Fafe. Transversalmente a antiga EN 101, que liga Felgueiras com Braga e Guimarães, a norte e Lixa e Amarante a sul, cruza a ARU, bordejando pelo sul a Praça da República através das avenidas Agostinho Ribeiro e Dr. Ribeiro de Magalhães. Assim a Praça da República assume-se como o ponto central e pivotante da estrutura urbana viária, sendo a partir daqui que se desenvolvem os principais eixos urbanos.

A nível da morfologia urbana, o aglomerado, que obedeceu a regras específicas de evolução e ajustadas às condicionantes do território em análise, revela formas de ocupação e desenvolvimento diferenciados ao longo da sua extensão.

Deste modo, de forma a implementar uma estratégia adequada que contemple as especificidades da área da ARU, importa analisar estas particularidades.

Assim, a ARU pode ser claramente dividida em duas áreas bem diferenciadas. A norte do eixo demarcado pela antiga EN 101 apresenta-se uma malha urbana mais antiga, o núcleo mais antigo da cidade, de estrutura viária com ruas que, também devido ao relevo, apresentam um desenho orgânico, de pequena extensão. Aqui, o edificado é, em grande parte, da primeira metade do século XX e anterior. Domina a função habitacional, com alguns edifícios com serviços no rés-do-chão. O número de pisos é na esmagadora maioria de dois em tipologia de habitação unifamiliar. Destacam-se diversos edifícios notáveis, pela sua antiguidade, arquitetura ou função. De realçar as típicas "casas de Brasileiros", apontamentos de Arte Nova e Art Déco, e também alguns exemplos do modernismo.

Já a sul do eixo referido o edificado é muito mais recente (anos 70/80/90), e é organizado por vias urbanas mais ou menos retilíneas, em malha preferencialmente ortogonal, e de extensões relativamente longas. Como exceção à antiguidade dos edifícios temos o trecho mais a norte da Rua Rebelo de Carvalho e entroncamento com a EN 101: aqui o edificado apresenta características semelhantes às da zona a norte do eixo da EN 101. No resto da área dominam os edifícios de quatro e mais pisos, em tipologia de habitação plurifamiliar, e com serviços no rés-do-chão. Esta área tem também alguns espaços expectantes, nos interstícios do edificado, sendo uma área por consolidar.

Na sua extensão para este, na direcção da Lixa, e ao longo da EN 101, o território vê-se agora pontuado por tecido fabril, em funcionamento ou devolutas, fruto da forte dinâmica industrial deste

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

**URBANA
FELGUEIRAS**

[Handwritten signature]
SETEMBRO 2015
[Handwritten initials]
[Handwritten signature]

território. Este prolongamento é culminado, na sua parte final, com a antiga fábrica da Belcor, uma enorme infraestrutura industrial agora ao abandono.



2. EDIFICADO

2.1. CARATERIZAÇÃO GERAL

O parque edificado da área de intervenção a propor era constituído, em 2011, por 724 edifícios concluídos, dos quais apenas 101 pertenciam a datas anteriores a 1945, sendo que 418 tinham sido construídos durante as décadas de 70, 80 e 90 do século passado, período em que se verificou o “boom” construtivo na área que se propõe delimitar¹².

Particularmente dominado por edifícios exclusivamente residenciais, registava, na mesma data, 556 imóveis, sendo que os edifícios principalmente não residenciais eram apenas 17.

No entanto, não obstante a clara hegemonia do parque residencial, identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em índices de implantação e de construção diferenciados.

Efetivamente, observam-se neste aglomerado diferentes formas de ocupação que vão desde moradias unifamiliares, e em banda, a edifícios multifamiliares que suscitaram um modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas.

2.2. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO/ NOTÁVEL

Embora o concelho de Felgueiras possua uma extensa lista de património classificado tais como monumentos nacionais, monumentos de interesse público e imóveis de interesse público, além de outro património não classificado, dentro da ARU não existe nenhum edifício classificado. Existem sim, uma série de edifícios notáveis, quer pela sua arquitetura (Art Déco, Modernismo), quer pela sua antiguidade (século XIX ou início do século XX) ou pela sua função (Teatro, turismo, Grémio da Lavoura).

A seguir apresentam-se alguns exemplos de edifícios notáveis, uns recuperados outros por recuperar com a numeração correspondente à da planta de edifícios notáveis na Figura 5.

¹² Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em julho de 2015

Handwritten signature
SETEMBRO 2015
LOLO
Handwritten initials



1



2

Edifícios Notáveis na Rua Rebelo de Carvalho



3



4

Edifícios Notáveis na Rua Rebelo de Carvalho



5



2

Edifícios Notáveis no cruzamento da Rua Rebelo de Carvalho com a antiga EN 101

[Handwritten signature]
2010
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



6

Edifício Notável na Rua Joaquim Luís



7

Edifício Notável na Rua Costa Guimarães



8

Edifício do Teatro Fonseca Moreira

[Handwritten signatures and initials]



9

Casa das Torres (Edifício do Turismo do Porto e Norte de Portugal)



10

Edifício notável no gaveto entre as ruas Costa Guimarães e Dr. Oliveira da Fonseca

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



11

Edifício do antigo Grémio da Lavoura



12

Edifício notável junto da Praça da República



13



14

Edifícios notáveis na Rua Costa Guimarães

Ribeira
SETEMBRO 2013 *LLO*
Luís



15

Edifício notável na Rua Francisco Sarmiento Pimentel



16

Edifício notável na Rua Dr. Oliveira da Fonseca (antiga EN 207)



17

Edifício notável na Praça da República

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten signature]



18

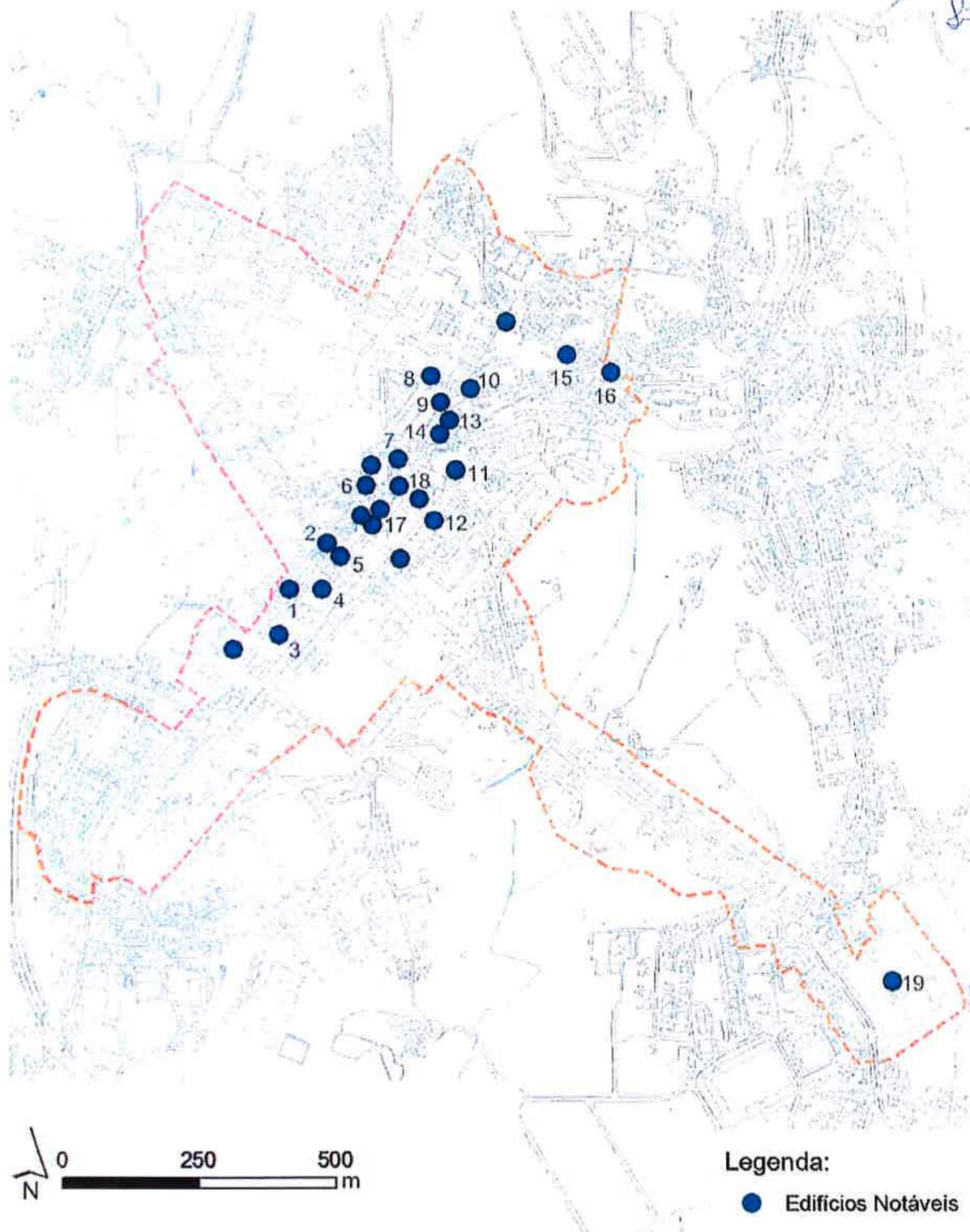
Edifício notável na Praça da República



19

Antiga Fábrica da Belcor

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]



Limite da Área de Reabilitação Urbana
Figura 5. Planta de Edifícios Notáveis na ARU

2.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Na análise do estado de conservação do parque edificado da ARU que teve por base levantamentos no local, foram identificados alguns imóveis em mau estado de conservação, alguns dos quais constituem referências patrimoniais.

O antigo Grémio da Lavoura por exemplo, bem como os edifícios identificados com os números 7, 10, 12, 13, 14, 15 e 16 na planta da Figura 5, são exemplos de algumas reabilitações a realizar na ARU proposta. Salienta-se também o edifício da antiga fábrica da belcor (19 na planta da Figura 5), um enorme complexo industrial de meados do século passado, que possui uma excelente vocação para se transformar num equipamento de utilização coletiva.

3. EQUIPAMENTOS

A ARU proposta conta com uma grande quantidade de equipamentos, não só dentro dos seus limites como nas imediações, que potenciam a regeneração e a requalificação urbanas. Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências.

Mediante análise da Figura 6 e dos quadros 1 e 2, a ARU proposta e suas imediações dispõem de um grande número de equipamentos que fundamentam e potenciam a requalificação e renovação urbanas. Foram contabilizadas 39 valências essencialmente distribuídas em volta do seu principal eixo, as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

Quadro 1. Equipamentos da ARU de Felgueiras.

EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Câmara Municipal de Felgueiras;
- Junta de Freguesia de Margaride;
- Conservatória do Registo Predial Civil de Felgueiras;
- Serviço de Finanças de Felgueiras;
- Centro de Segurança Social de Felgueiras;
- Cartório Notarial de Felgueiras;
- Tribunal Regional;
- Instituto de Emprego e Formação Profissional

EQUIPAMENTOS COMERCIAIS

- Mercado Municipal de Felgueiras;

EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- Casa das Artes;
- Teatro;
- Biblioteca Municipal de Felgueira.

[Handwritten signatures and initials]

EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

- Pavilhão Gimnodesportivo;
- Piscinas Municipais;
- Outros Campos de Jogos.

EQUIPAMENTOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES

- Estação de Correios;

Quadro 2. Equipamentos da ARU de Felgueiras.

EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- Escola Básica de Felgueiras nº2;
- EB 2/3 D. Manuel de Faria Sousa;
- Centro Escolar de Margaride;
- Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (ESTGF);
- Instituto Superior de Ciências Educativas (ISCE).

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- Hospital Agostinho Ribeiro;
- Serviço de Atendimento Permanente;
- Centro de Saúde;
- Farmácias (5).

EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA

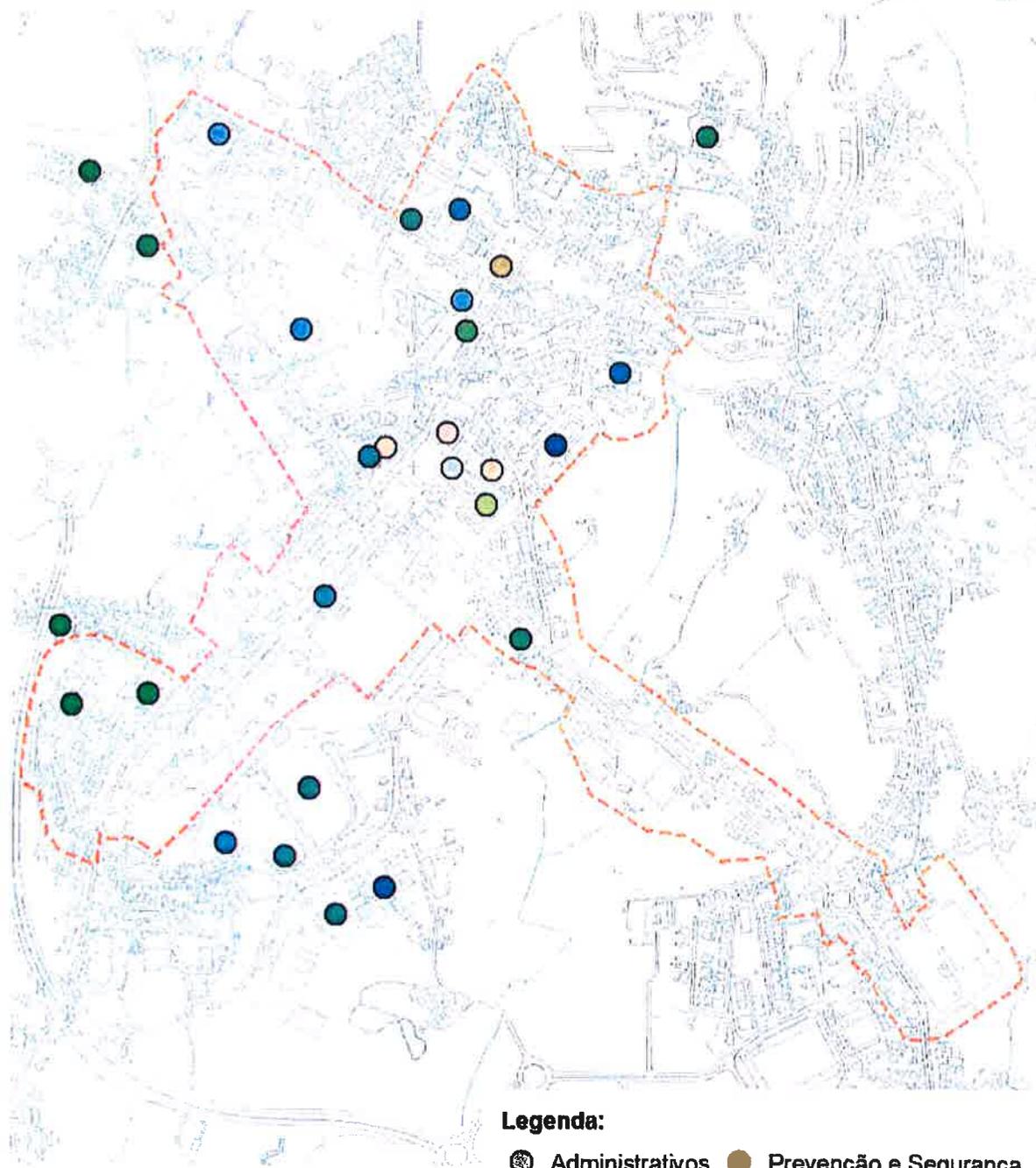
- Bombeiros Voluntários de Felgueiras;
- Polícia Municipal de Felgueiras;
- Guarda Nacional Republicana.

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

- Jardim de Infância Bairro João Paulo II;
- Creche;
- 2 Jardins Infantís;
- ATL;
- Serviço de Apoio Domiciliário;
- Centro de Dia;
- Lar de Idosos;
- Centro de Atividades.

OUTROS EQUIPAMENTOS

- Centro de Camionagem;
- Posto de Turismo.



Legenda:

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| Administrativos | Prevenção e Segurança |
| Comerciais | Saúde |
| Culturais | Telecomunicações |
| Desporto | Transportes |
| Ensino | Turismo |
| Hotelaria | |



Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 6. Planta de Equipamentos



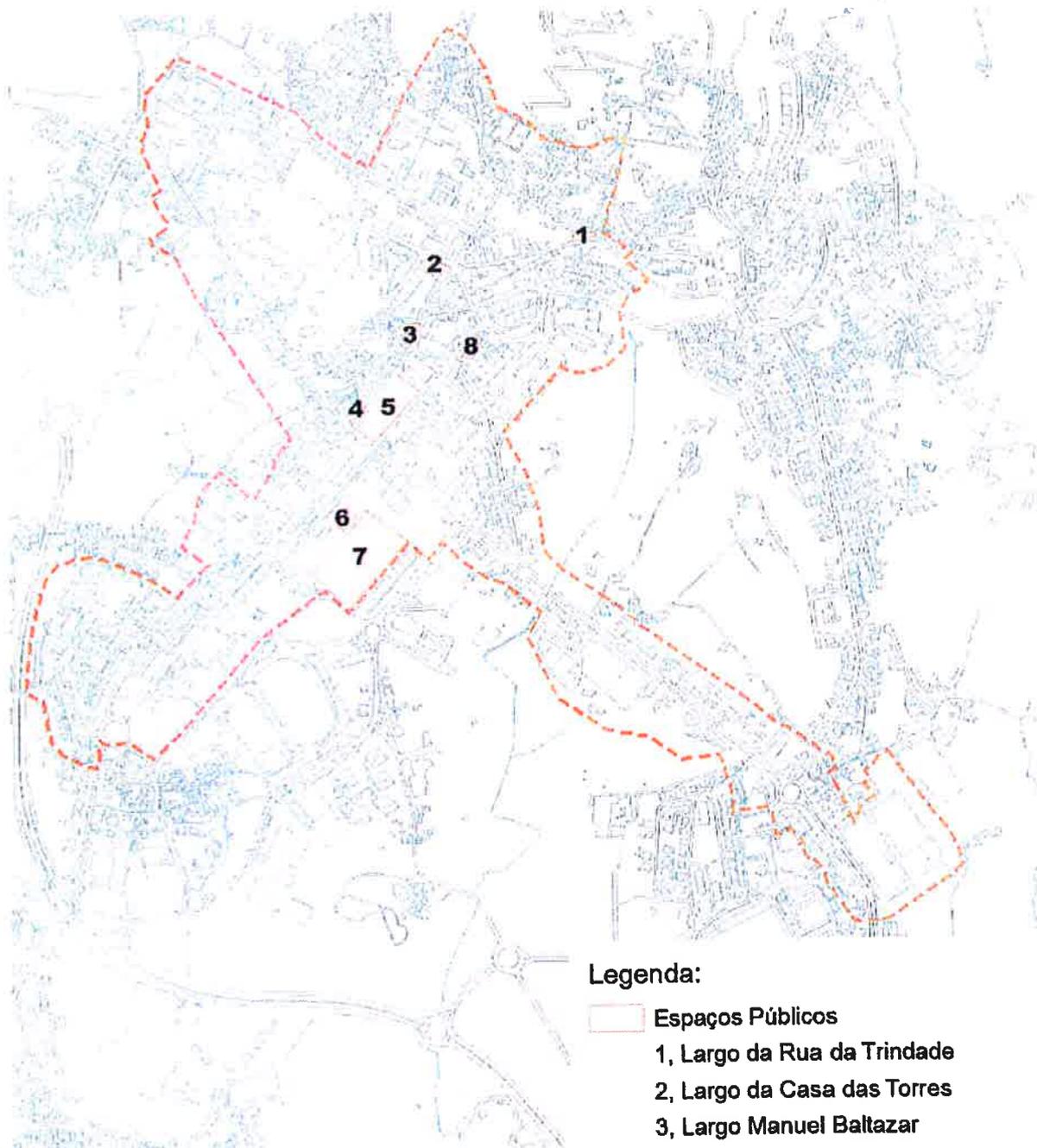
4. ESPAÇO PÚBLICO

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

Somam-se a estas necessidades de reabilitação, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares. Estes últimos, além de apresentarem uma parca arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

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

[Handwritten signatures and initials]



Legenda:

-  Espaços Públicos
- 1, Largo da Rua da Trindade
- 2, Largo da Casa das Torres
- 3, Largo Manuel Baltazar
- 4, Praceta do Foral
- 5, Praça da República
- 6, Jardim (Pr. Dr. Machado Santos)
- 7, Praça Dr. Machado Santos
- 8, Praça Vasco da Gama

 Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 7. Planta de espaços públicos existentes


SETEMBRO 2015 
 

5. INFRAESTRUTURAS

Existe a necessidade de substituição de partes das redes de saneamento e abastecimento de água. Outras redes necessitam modificações.

VI. ANÁLISE SWOT

Face à análise urbana da área da ARU, recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas potencialidades e fragilidades, a partir das quais se podem delinear quaisquer estratégias ou medidas de intervenção.

Quadro 3. Análise SWOT.

| FORÇAS | FRAQUEZAS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Boa localização na Região Norte; • Proximidade em relação à Capital da Região; • Escola Profissional de Felgueiras; • Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (ESGTF); • Instituto Superior de Ciências Educativas (ISCE); • Centro de Formação Profissional da Indústria do Calçado – Pólo de Felgueiras; • Boa cobertura de equipamentos; • Edifícios com valor patrimonial; • Boa rede de distribuição externa à área de reabilitação urbana; • População jovem e em crescimento • Boas acessibilidades viárias • Zona comercial ativa e dinâmica | <ul style="list-style-type: none"> • Degradação de alguns imóveis habitacionais; • Edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação; • Espaços públicos desqualificados; • Falta de hierarquia urbana viária; • Mau estado de algumas infraestruturas; • Falta de percursos pedonais; • Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer; • Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais; • Inúmeras barreiras arquitetónicas. |
| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Aposta na requalificação urbana; • Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada; • Existência de diversas áreas que poderão potenciar espaços de passeio e recreio; • Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020. | <ul style="list-style-type: none"> • Período de crise económica mundial, que poderá ter influência na economia principalmente nas exportações. |

VII. ESTRATÉGIA

A degradação do edificado, aliada ao envelhecimento contínuo da população e à falta de dinâmicas contributivas para a criação de emprego e de investimentos externos que são igualmente determinantes para o desenvolvimento e regeneração da estrutura urbana, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas 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 da ARU**, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

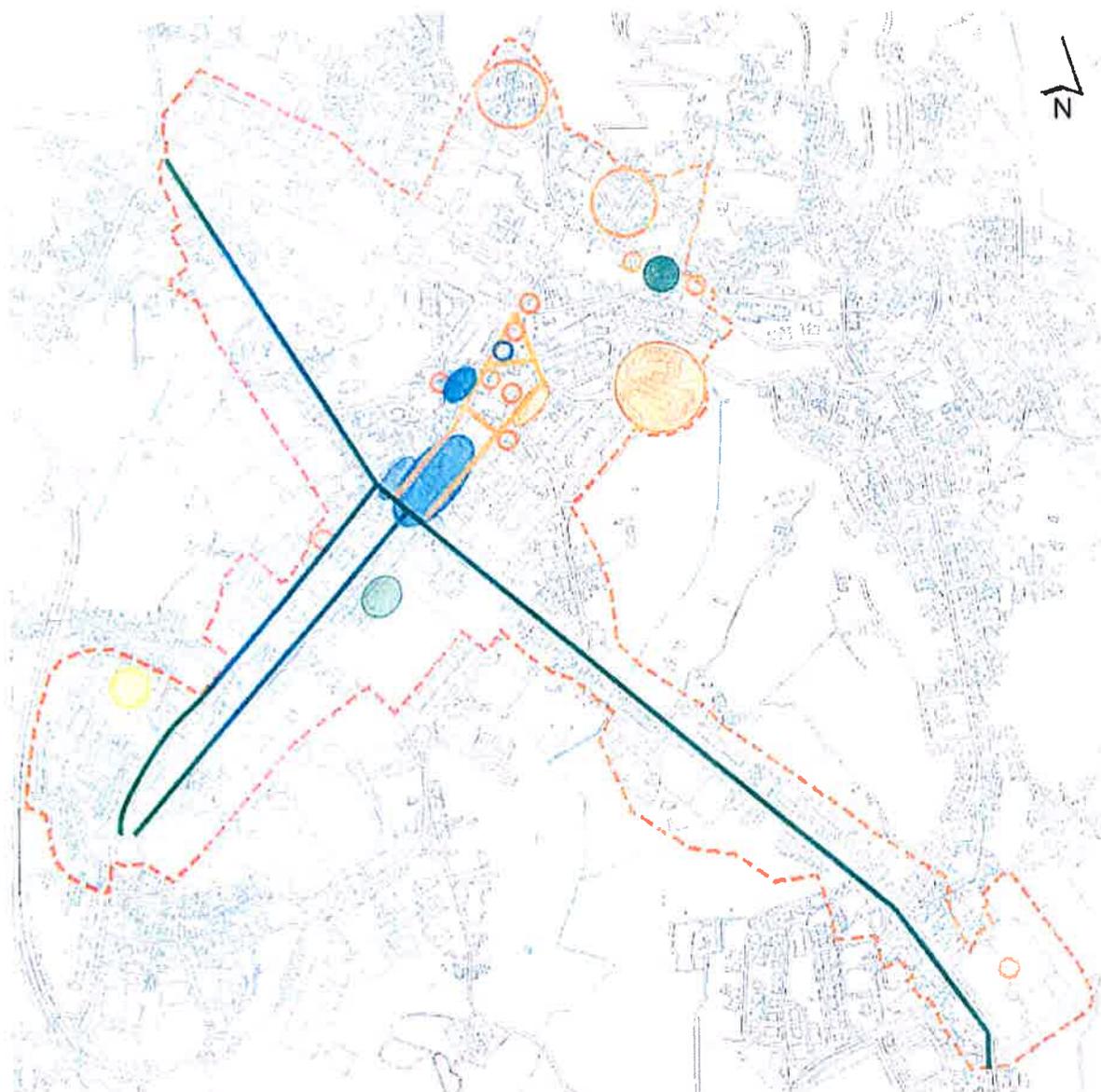
Seguidamente elencam-se os critérios da delimitação da ARU, especializam-se as intervenções estratégicas, enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural.
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, 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.

2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS



 Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 8. Eixos Estratégicos

Arruamentos:

 **Intervenção nas Avenidas Dr. Leonardo Coimbra, Dr. Ribeiro de Magalhães e Agostinho Ribeiro e Rua Rebelo de Carvalho:**

- Requalificação dos passeios e qualificação dos percursos pedonais;
- Arborização;
- Reperfilamento das vias e reorganização do Estacionamento.

 **Vias Marginantes à Praça da República:**

- Reperfilamento das vias e reorganização do Estacionamento.

Praças, Largos e Jardins:**Intervenção na Praça da República**

- Requalificação do Jardim;
- Integração com os eixos viários marginais;
- Qualificação dos percursos pedonais e melhoria das condições de mobilidade;
- Introdução de mobiliário urbano

**Intervenção no Largo da Rua da Trindade:**

- Qualificação dos percursos e espaços pedonais e repavimentação;
- Arborização;
- Requalificação do Fontanário

**Requalificação da Praceta do Foral****Requalificação do jardim marginante à Praça Dr. Machado Santos****Praça Vasco da Gama**

- Reabilitação do espaço público

**Largo Manuel Baltazar**

- Reabilitação do espaço público

**Bairro João Paulo II:**

- Arborização, introdução de mobiliário urbano;
- Criação de uma Praça central.

Edificado:**Reabilitação do Edificado****Área de Reabilitação do Edificado e do Espaço Público****Antiga Escola Primária**

- Requalificação como Escola de Artes Performativas;
- Reforço do "Quarteirão Cultural" juntamente com a Casa das Torres, Mercado, Casa da Cultura e ESTGF.

**Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras (ESTGF)**

- Criação do Parque Tecnológico de Felgueiras;
- Integração no "Quarteirão Cultural" juntamente com a Casa das Torres, Mercado, Casa da Cultura e antiga Escola Primária;
- Criação de novas valências associadas à ESTGF.

Prof. Dr. ...
SETEMBRO 2015
[Assinaturas]

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

1- MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais antigos;
- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local.

2- REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- 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;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

3- REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

- Implantação de cortinas arbóreas ao longo das ruas e avenidas, particularmente nas Avenidas Dr. Leonardo Coimbra, Dr. Ribeiro de Magalhães e Agostinho Ribeiro;
- Requalificação do Jardim da Praça da República;
- Requalificação do Largo da Rua da Trindade e seus espaços verdes e fontanário;
- Requalificação da Praceta do Foral;
- Requalificação do Jardim marginal à Praça Machado dos Santos;
- Aposta na requalificação da Praça da República e sua integração com os eixos viários marginantes, com a qualificação dos percursos pedonais;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Requalificação da Praça Vasco da Gama;
- Requalificação do Largo Manuel Baltazar;
- Criação de uma praça central no Bairro João Paulo II
- Arborização e introdução de mobiliário urbano no Bairro João Paulo II

4- MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Ajustar e qualificar o espaço urbano para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos;
- 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 sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

5- ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Reperfilamento de alguns arruamentos, nomeadamente nas Avenidas Dr. Leonardo Coimbra, Dr. Ribeiro de Magalhães e Agostinho Ribeiro e Rua Rebelo de Carvalho;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar.

6- APOIO AOS PARTICULARES

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

7- AÇÕES QUE POTENCIEM O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

VIII. BENEFÍCIOS FISCAIS

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e a propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

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 pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

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

Rafael
10/10
Luís
2015

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA LIXA



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS | LUGAR DO PLANO, GESTÃO DO TERRITÓRIO E CULTURA, LDA

SETEMBRO 2015



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
LIXA

[Handwritten signature]
SETEMBRO 2015 *[Handwritten initials]*
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

| | | |
|-------|--|----|
| I. | INTRODUÇÃO | 4 |
| II. | OBJETIVOS | 7 |
| III. | ENQUADRAMENTO | 8 |
| | 1. NO TERRITÓRIO..... | 8 |
| | 2. NA HISTÓRIA | 10 |
| IV. | DELIMITAÇÃO DA ARU | 12 |
| V. | CARACTERIZAÇÃO DA ARU | 13 |
| | 1. MORFOLOGIA URBANA | 13 |
| | 2. EDIFICADO | 15 |
| | 2.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO | 15 |
| | 2.2. EDIFÍCIOS DE RELEVÂNCIA | 17 |
| | 3. EQUIPAMENTOS..... | 21 |
| | 4. ESPAÇO PÚBLICO..... | 23 |
| | 4.1. ESPAÇOS VERDES E URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA | 23 |
| | 4.2. REDE DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL | 25 |
| | 5. DINÂMICAS DE PROMOÇÃO TURÍSTICA..... | 26 |
| | 6. INFRAESTRUTURAS | 27 |
| VI. | ANÁLISE SWOT | 28 |
| VII. | ESTRATÉGIA..... | 29 |
| | 1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU | 29 |
| | 2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS..... | 30 |
| | 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS | 31 |
| | 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 31 |
| VIII. | BENEFÍCIOS FISCAIS | 33 |

I. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

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

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram 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, atualmente, esta prática de intervenção 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 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 política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

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”.

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

³ *Idem, ibidem*, p.10

Rafael
10/10
11 SETEMBRO 2014
Stef

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

1- 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;

2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;

3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

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.

13/2/2015
SETEMBRO 2015
LLO
LLO
LLO

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana⁷, e colocar nos municípios a "responsabilidade" da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a "exigência" da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lixa.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

- 1- **Descrição e justificação escritos que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;**
- 2- **Planta com delimitação da área abrangida;**
- 3- **Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.**

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU determina o posterior desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática (ORU), envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

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

II. OBJETIVOS

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver, ao núcleo urbano da Lixa, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à **Reabilitação Urbana**.

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

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁸, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação do núcleo urbano da Lixa e território concelhio.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

III. ENQUADRAMENTO

1. NO TERRITÓRIO

A cidade pertence ao concelho de Felgueiras, localizado na região Norte de Portugal, na parte superior do Vale do Sousa, na área Nordeste do distrito do Porto. O concelho abrange cerca de 116 Km² sendo constituído por 32 freguesias. É limitado a Norte por Fafe e Guimarães, a Sul por Lousada e Amarante, a Poente por Vizela e a Nascente por Celorico de Basto.

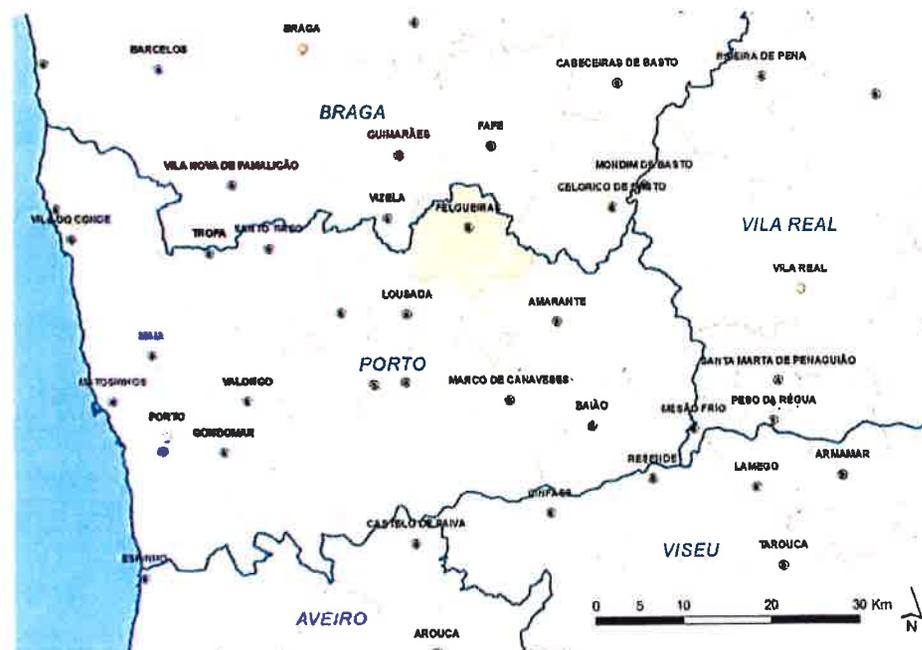


Figura 1. Localização e enquadramento do concelho de Felgueiras.

De povoamento de tipo disperso, Felgueiras apresenta uma elevada densidade populacional, apresentando também índices de crescimento demográfico elevados e uma grande percentagem de população jovem.

Em termos físicos, apresenta alguns acidentes topográficos relevantes (Monte de Santana, Monte de St^a Quitéria, Sr. Dos Perdidos, Santa Marinha e Sr.^a da Aparecida). O território é abrangido por 3 bacias hidrográficas (Ave, Tâmega e Sousa, estes dois últimos afluentes do Douro), sendo a abundância de água uma constante, favorável à agricultura.

Quanto à sua relação com os concelhos vizinhos e restantes partes do território nacional, Felgueiras encontra-se bem servida a nível de acessibilidades, pelo que se encontra atravessada pela E.N.207, E.N.101 e E.N.15.

[Handwritten signatures and initials]

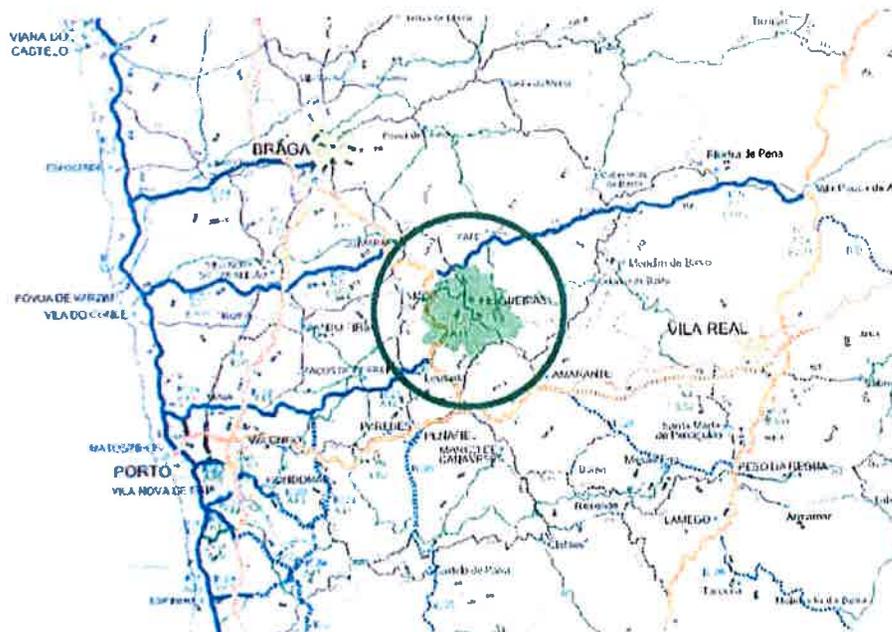


Figura 2. Enquadramento Viário do Concelho de Felgueiras.

Fonte: <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acedido em abril 2015

Tem ainda 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). Os concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante estão também ligados por autoestrada.

Juntamente com a cidade da Lixa, existem, no concelho, mais três centros urbanos: Felgueiras, sede de concelho, Barrosas e Longra. Felgueiras e Lixa têm o estatuto de cidade (atribuído em 1990 e 1995, respetivamente). Barrosas e Longra têm o estatuto de vila (atribuído em 1990 e 1995 respetivamente).

A cidade da Lixa é o segundo grande centro urbano do concelho de Felgueiras e foi durante muitos anos o *cruzamento do norte*, estabelecendo, enquanto ponto central, ligação entre as capitais de distrito Porto, Braga e Vila Real.

Situada no extremo sul do concelho, abrange sobretudo a União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, embora a sua área de influência se estenda à União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos e União das Freguesias de Vila Verde e Santão.

2. NA HISTÓRIA⁹

A verdadeira expansão da Lixa apenas se confirmou a partir da fundação do Reino Português. Enquanto ponto de passagem obrigatório de caminheiros e soldados romanos e em terreno *divisório* das freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, atualmente União das Freguesias, o primeiro foco habitacional da povoação da Lixa, surge na proximidade da Capela de Santo António (Figura 3), que se foi progressivamente alargando mais para sul, prolongando-se ao longo da *rua Nova* num crescente número de *estalagens e locais de repasto*.

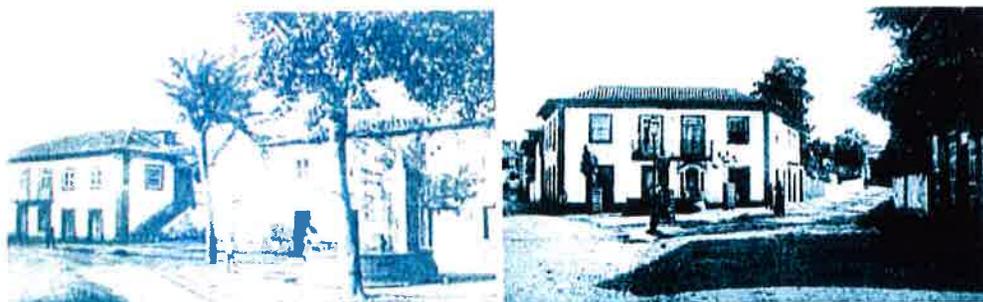


Figura 3. Largo de Santo António, Lixa.

Fonte: <http://4.bp.blogspot.com/>, acedido em agosto 2015

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

Realizadas as primeiras feiras da Lixa (já populares entre povoações vizinhas no século XVIII), assiste-se a um importante surto de desenvolvimento da povoação da Lixa (Figura 4), que rapidamente se transformou num importante centro urbano, devido à importância das mesmas e à conseqüente atração que elas constituíam.

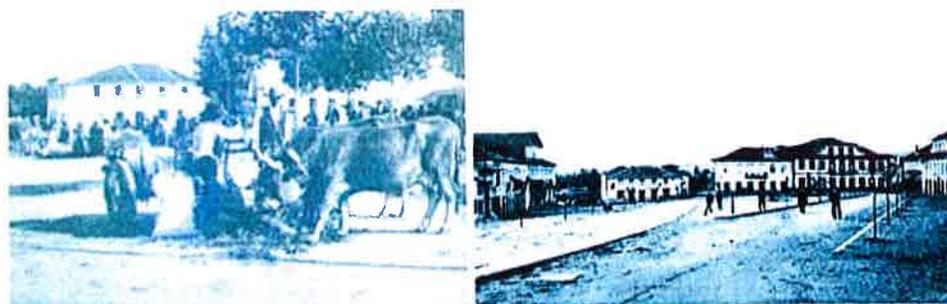


Figura 4. Feira Franca realizada na Lixa e vista da praça Dr. José Joaquim Coimbra.

Fontes: <http://c.geneal.over-blog.com/article-feiras-antigas-02-49566306.html> e
<http://felgueiras1900.blogspot.pt/>, acedidos em agosto 2015

⁹ Fontes: <http://www.lixanima.org/regiao.php>, <http://retratoserecantos.pt> e <http://www.cm-felgueiras.pt>, acedidas em agosto de 2015

Entre 1914 e 1922, a Lixa teve comboio, que a ligava a Penafiel, passando por Lousada, Unhão, Longra e Felgueiras, uma mais-valia ainda que com uma duração efémera.

Neste contexto, o aglomerado da Lixa foi-se assumindo como uma povoação em constante desenvolvimento, enquanto pólo aglutinador de toda a região. Recebeu a categoria de Vila a 18 de Abril de 1933, e a 21 de Junho de 1995, fruto de um crescimento contínuo, Lixa foi elevada à categoria de cidade, pelo Decreto de Lei n.º 39/95, de 30 de Agosto.



Figura 5. Vista geral da Lixa.

Fonte: <http://felgueiras1900.blogspot.pt/>, acedido em agosto de 2015

O vinho verde (*Rota do Vinho Verde*), os bordados regionais e o forte dinamismo comercial que apresenta, bem patente nas feiras que realiza (semanais e anuais), são, hoje em dia, as suas imagens de marca.

[Handwritten signatures and initials]

IV. DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se propõe, demarcada na planta da Figura 6, com uma área aproximada de 34 ha, estende-se ao longo da EN101, abrangendo parte da União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim.

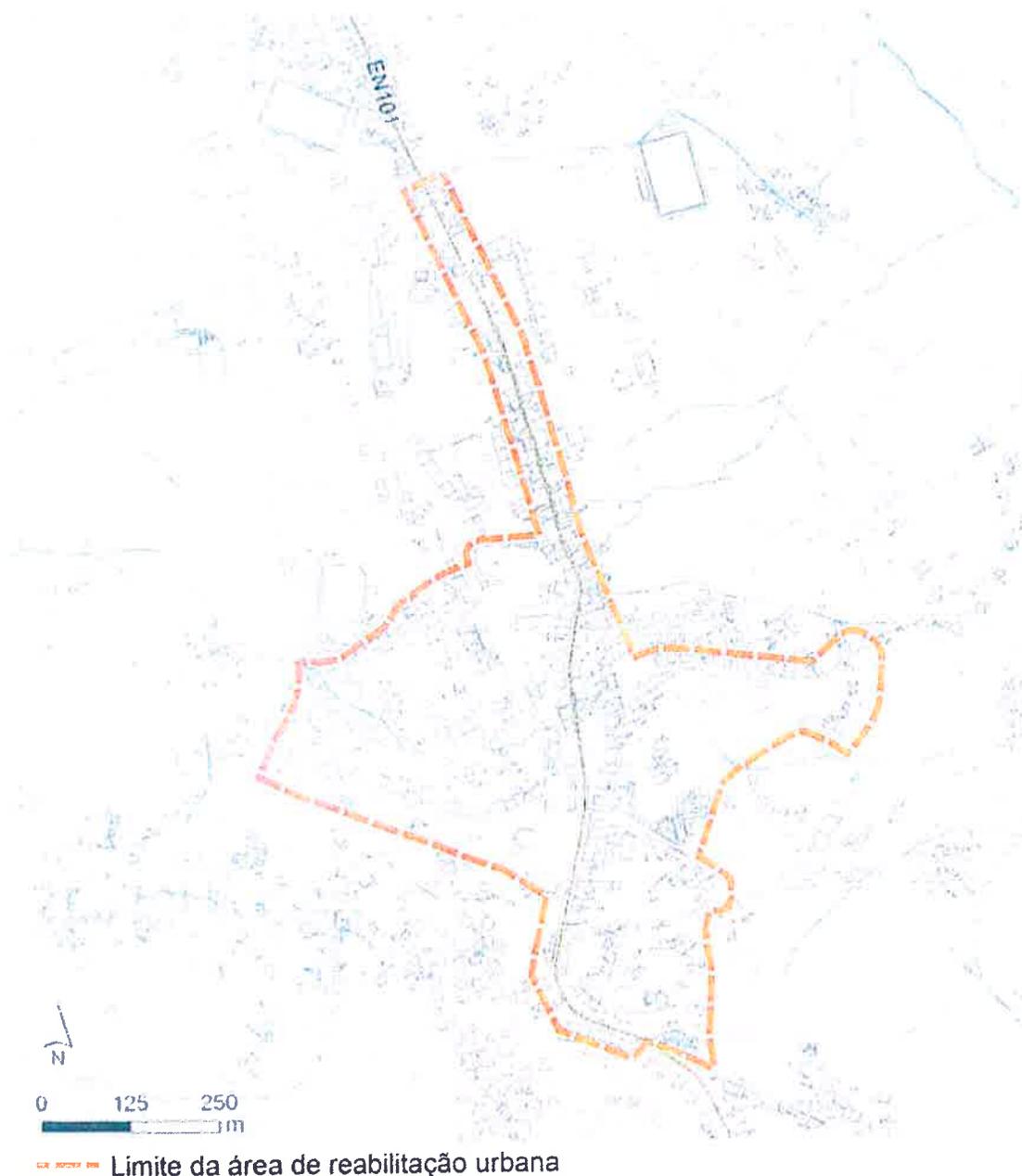


Figura 6. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lixa.

V. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da ARU, a qual teve por base levantamentos locais.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a ARU, é apresentada, no capítulo seguinte, uma **análise SWOT**, na qual são identificadas as suas potencialidades e fragilidades.

1. MORFOLOGIA URBANA

A ARU que se propõe delimitar integra a área urbana consolidada da Lixa, que se desenvolveu em torno da via que é a *espinha dorsal* do seu corpo urbano - a Estrada Nacional 101.

A malha urbana abrangida pela ARU proposta apresenta como eixos de desenvolvimento as principais vias urbanas que a atravessam, designadamente a referida EN101 (eixo estruturante), a Avenida da República (Rua Bombeiros Voluntários) e o traçado das Ruas Dr. António Ferreira Gomes (EM5643) e Dr. Leonardo Coimbra (que se estende pela Rua Nova).

Ao nível da morfologia urbana, o aglomerado revela formas de ocupação e desenvolvimento distintos:

- por um lado, o edificado da cidade da Lixa que cresceu ao longo da EN 101 apresenta ao longo da mesma uma ocupação linear e marginante à via, tal como verificado ao longo do traçado das Ruas Dr. António Ferreira Gomes (EM5643),
- por outro, com uma ocupação mais regular, motivada por traçados mais ortogonais, na área compreendida entre a Avenida da República (Rua Bombeiros Voluntários) e o traçado da Rua Dr. António Ferreira Gomes (EM5643).

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
LIXA

Roberto Gomes
SETEMBRO 2011
10/11
Sen. J. J.



-  Limite da área de reabilitação urbana
- Eixos de desenvolvimento e expansão da cidade**
-  Estrada Nacional 101 (EN101)
-  Avenida da República
-  Rua António Ferreira Gomes
-  Rua Dr. Leonardo Coimbra/ Rua Nova

Figura 7. Eixos de Desenvolvimento e de Expansão da Cidade.

2. EDIFICADO

Ao nível do parque habitacional, a ARU reflete uma ocupação pouco densa, marcada essencialmente por construções unifamiliares, designadamente na ocupação marginal da EN101, apresentando um número de alojamentos coletivos pouco relevante (que se verificam sobretudo na expansão mais recente). No entanto, identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em Índices de implantação e de construção diferenciados.

O parque edificado da área de intervenção delimitada, em 2011, ultrapassava os 400 edifícios concluídos, construídos sobretudo durante as décadas de 60, 70 e 80 do século passado e essencialmente de carácter habitacional, apresentando um número de edifícios com frações não habitacionais claramente insignificante¹⁰.

2.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O edificado apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a sua degradação, provocados pela ausência de ações de conservação, principalmente na área marginal à EN101 (Figura 9).

Também se verifica o abandono de algum edificado, que se encontra degradado e devoluto (em alguns casos mesmo em ruína), eventualmente por falta de condições de habitabilidade, antiguidade e dificuldade em reabilitar para outros usos e funções, nomeadamente comércio e serviços. Estas são consideradas as principais problemáticas identificadas ao nível do edificado e revelam-se um fator de preocupação, pelo efeito de desvalorização que provocam no edificado envolvente.



Figura 8. Exemplos de edificado degradado, devoluto e em ruína, ao longo da EN101.

Contudo, já se manifestam alguns sinais e interesse na reabilitação do edificado. A área de reabilitação urbana proposta vem reforçar e potenciar o interesse dos proprietários para a

¹⁰ Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedidos em julho de 2015.

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
LIXA**

[Handwritten signature]
SETEMBRO 2015
[Handwritten initials]

recuperação das edificações, bem como a reabilitação do edificado degradado, de forma a garantir a renovação urbana pretendida para a área delimitada.

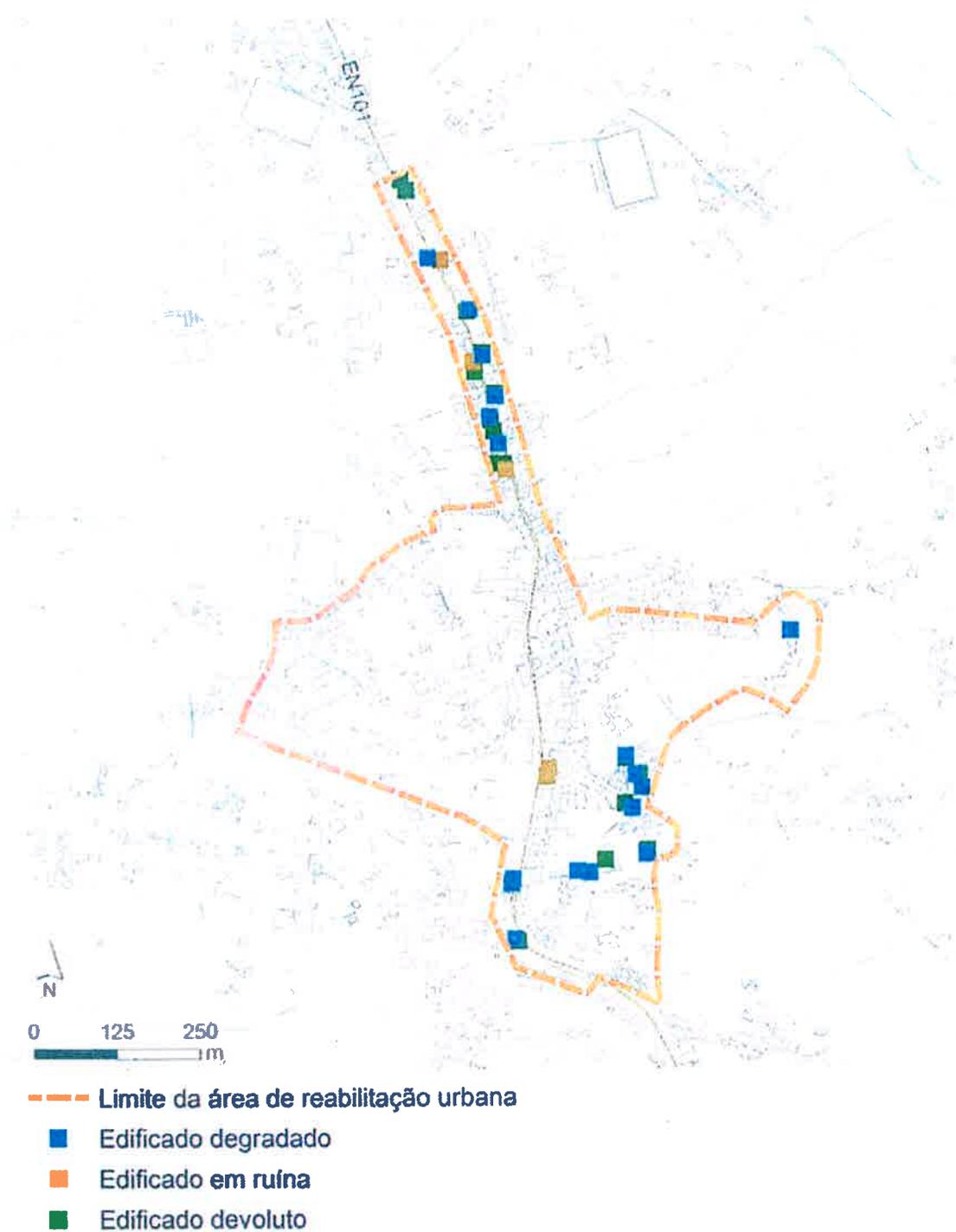
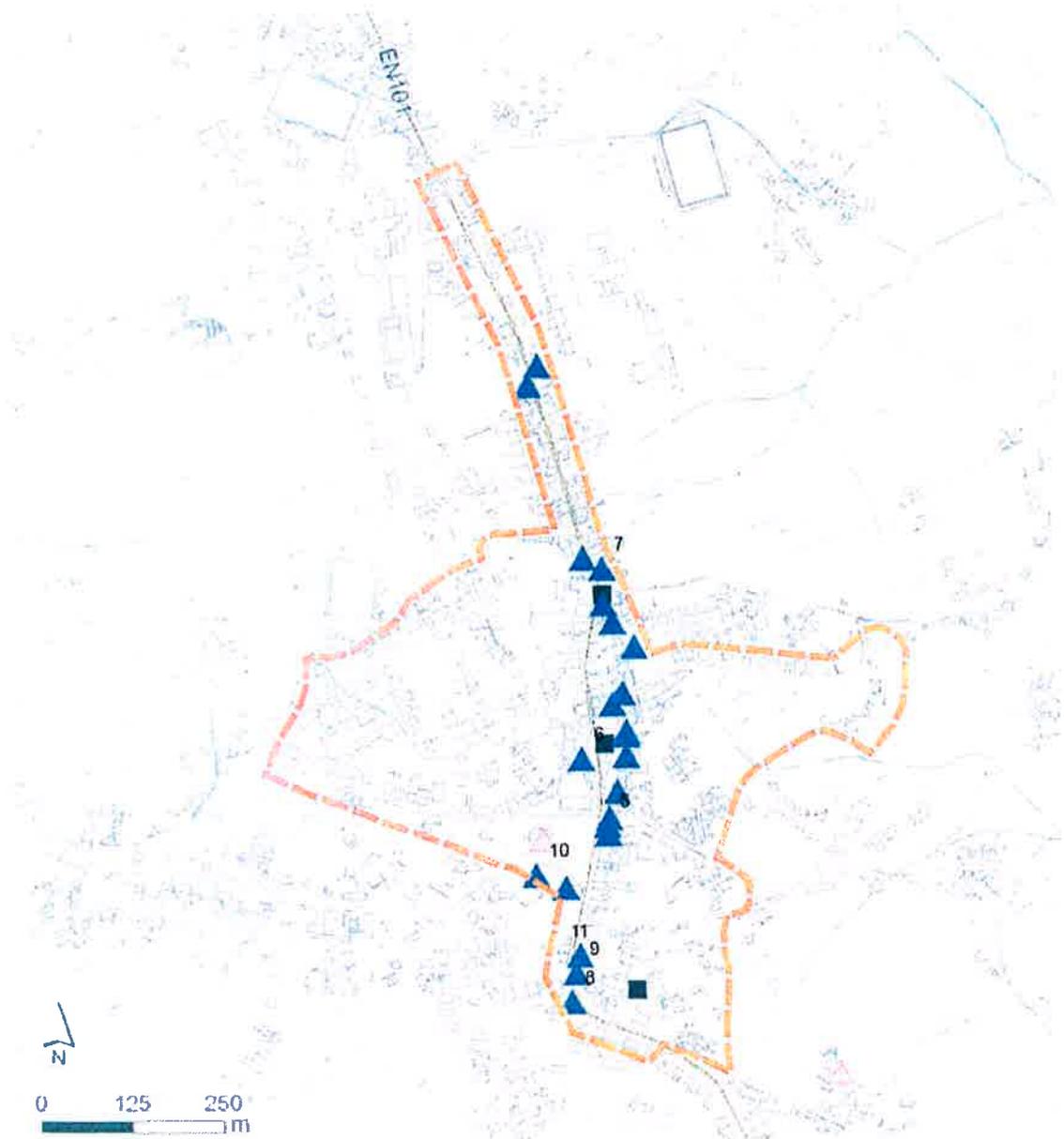


Figura 9. Planta do edificado degradado, devoluto e em ruína.

2.2. EDIFÍCIOS DE RELEVÂNCIA

Embora não existam imóveis classificados de interesse público na área abrangida pela ARU, verificam-se edifícios de relevância significante pelo seu valor histórico, sobretudo ao longo da EN101, conforme se verifica na planta da figura seguinte. Apresentam-se também elementos fotográficos dos edifícios relevantes, com a numeração correspondente à da planta da Figura 10.



--- Limite da área de reabilitação urbana

▲ Edifícios relevantes

▲ Edifícios religiosos

■ Fontanários

Figura 10. Planta com levantamento de edifícios de relevância significante.

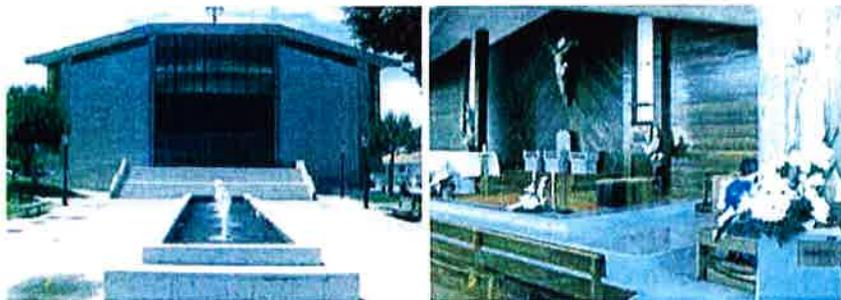
De arquitetura religiosa salienta-se a Capela de St.º António (edificada em 1808, séc. XIX) e a Igreja Matriz da Lixa (séc. XX).



1

Figura 11. Capela de Santo António, Largo de St.º António.

Fonte: <http://www.monumentos.pt/>, n.º IPA.00031552



2

Figura 12. Igreja Matriz, Praça Dr. Eduardo Freitas.

Fonte: <http://www.monumentos.pt/>, n.º IPA.00031550

Na envolvente imediata, destaca-se a Igreja Paroquial de Vila Cova da Lixa (séc. XVI) e a Capela de Nossa Senhora das Vitórias (a construção da capela primitiva remonta ao séc. XVIII, a 1719, sendo realizada uma reforma da mesma no séc. XIX, em 1852. O atual imóvel data de 1927, séc. XX).



3

4

Figura 13. Igreja Paroquial de Vila Cova da Lixa (à esquerda, 3) e a Capela de Nossa Senhora das Vitórias, na Rua Nossa S.ª das Vitórias (à direita, 4)

Fonte: <http://www.monumentos.pt/>, n.º IPA.00031629 e n.º IPA.00031551 respetivamente

Relativamente à estrutura edificada, de carácter habitacional, esta é fundamentalmente constituída por duas situações relevantes: por conjuntos urbanísticos constituídos por vários edifícios, cuja

importância acresce pela respetiva associação de diferentes referências no perfil urbano, e por edifícios singulares com valor histórico e cultural intrínseco. Salientam-se os conjuntos urbanísticos de interesse relevante que envolvem a Praça Dr. Eduardo Freitas e a Praça Dr. José Joaquim Coimbra.



5

Figura 14. Edifício relevante na envolvente da Praça Dr. Eduardo Freitas/EN101.



6

Figura 15. Edifício relevante na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra.

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

Handwritten signature and date: 31 DE SETEMBRO 2015



7

Figura 16. Casa oitocentista, Largo de St.º António.



8

Figura 17. Casa (fachada de ardósia), Rua Nossa Senhora das Vitórias/EN101.



9

Figura 18. Casa com inscrição de 1904, Rua Nossa Senhora das Vitórias/EN101.



10

Figura 19. Casa, Praça Dr. Eduardo Freitas/ Rua General Torres.



11

Figura 20. Escola Primária de Adões Bermudes, EN101.

3. EQUIPAMENTOS

A ARU proposta dispõe de um número significativo de equipamentos, dentro e na sua envolvente imediata, identificados na planta da Figura 20 e Quadros 1 e 2. Estas valências, que fundamentam e potenciam a sua requalificação e renovação urbana, são identificadas no quadro e planta seguintes, sendo que importa sobretudo repensar e potenciar a rede existente pelas dinâmicas que gera.

Quadro 1. Equipamentos da cidade da Lixa.

EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Junta de Freguesia;

EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- Casa da Cultura Leonardo Coimbra;

EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

- Piscina da Lixa;
- Polidesportivo Coberto da Escola E/B 2,3 Dr. Leonardo Coimbra;
- Pavilhão Gimnodesportivo da Escola Secundária da Lixa;

EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

- Estação de Correios;
- Estação Terminal de Camionagem;

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- Extensão de Saúde da Lixa;
- Farmácias;

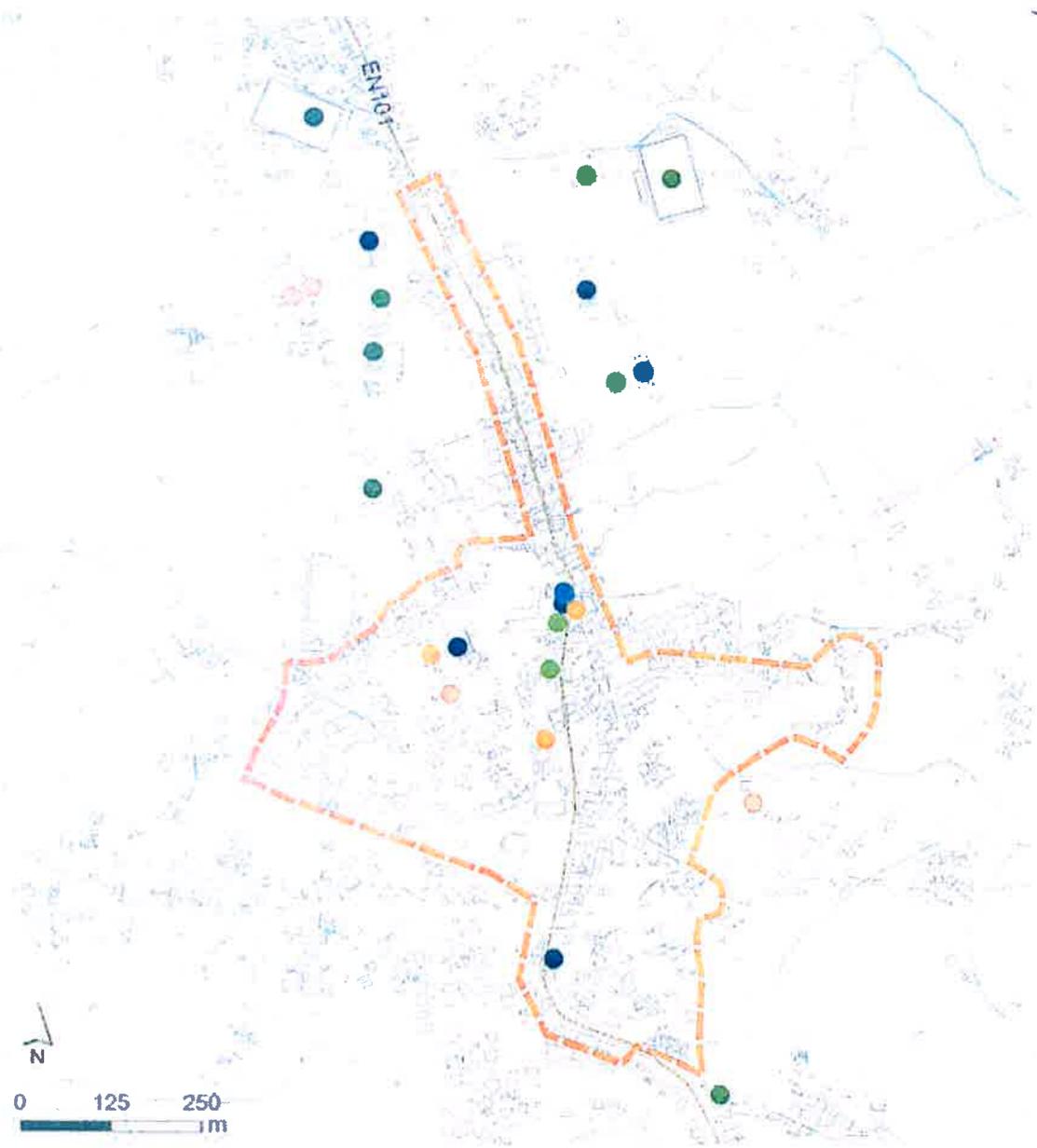
EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- Escola Secundária da Lixa;
- Escola Básica Dr. Leonardo Coimbra;
- Jardim de Infância da Lixa;

EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA

- Bombeiros Voluntários da Lixa;
- Quartel dos Bombeiros;
- Guarda Nacional Republicana;

[Handwritten signatures and initials]



- Limite da área de reabilitação urbana
- Equipamentos administrativos
- Equipamentos culturais
- Equipamentos desportivos
- Equipamentos de transportes e comunicações
- Equipamentos de saúde
- Equipamentos de ensino
- Equipamentos de prevenção e segurança pública
- Equipamentos sociais
- Recinto Feira de Lixa

Figura 21. Planta com identificação dos equipamentos.

Quadro 2. Equipamentos da cidade da Lixa.**EQUIPAMENTOS SOCIAIS**

- Casa do Povo;
- Universidade sénior ocupacional da Lixa (inserido na Casa do Povo);
- Recinto da Feira da Lixa;

4. ESPAÇO PÚBLICO

4.1. ESPAÇOS VERDES E URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

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

Como zonas de maior potencial de estadia e ocupação do espaço público, destaca-se a Praça Dr. José Joaquim Coimbra e a Praça Dr. Eduardo Freitas. Sendo que, na Praça Dr. José Joaquim Coimbra, a ocupação viária é ainda bastante marcante e intrusiva para a utilização coletiva do espaço público, desencorajando a estadia e permanência dos peões. Neste sentido, a proposta de ARU pretende corrigir esta relação de ocupação viária-pedonal, de modo a potenciar uma maior ocupação e estadia deste espaço.



Figura 22. Espaços verdes de utilização coletiva
Praça Dr. José Joaquim Coimbra (à esquerda) e a Praça Dr. Eduardo Freitas (à direita)

Fonte: Google Maps, acedido em agosto de 2015

Roberto
Elis
Luís

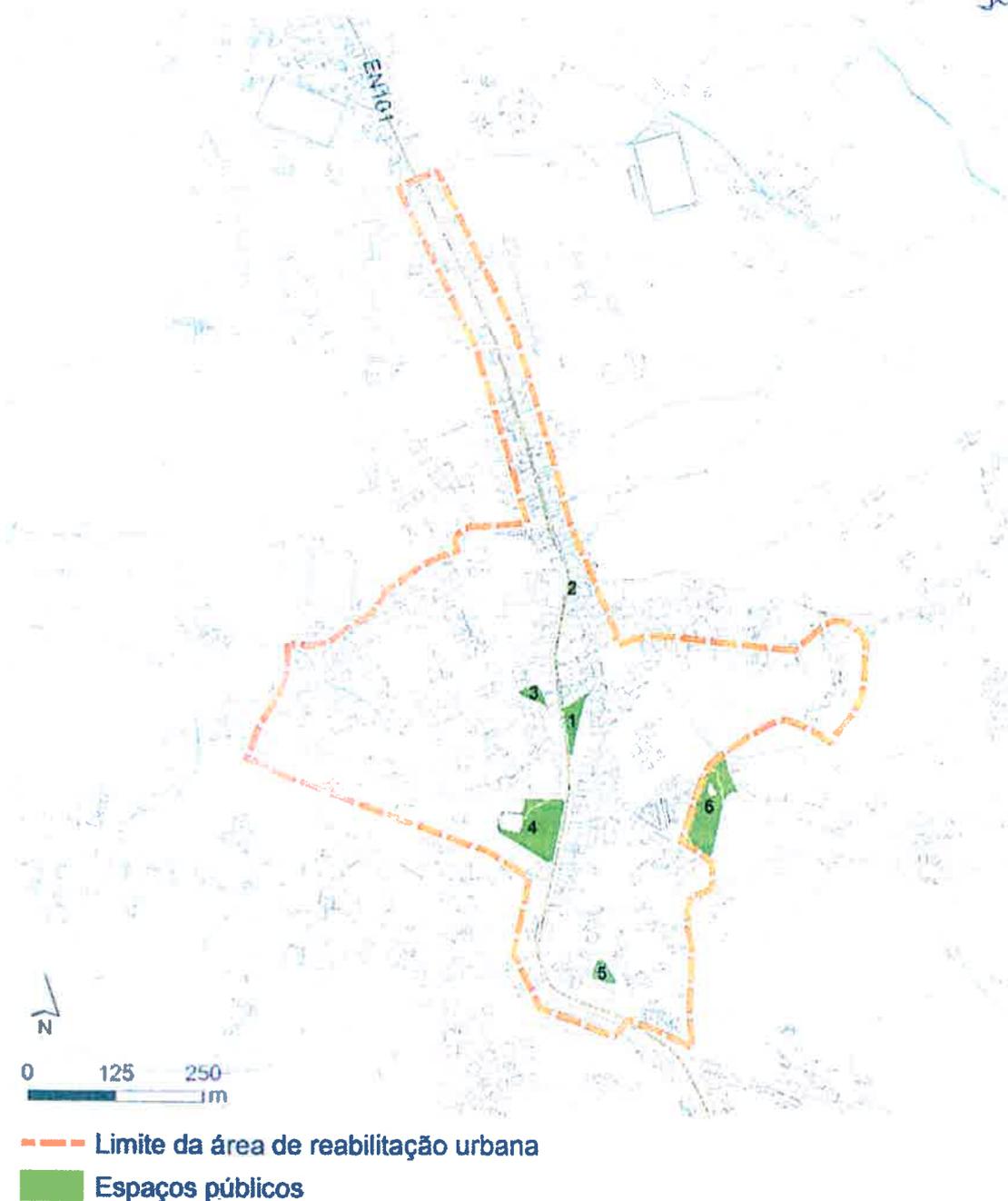


Figura 23. Planta com identificação dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

1. Praça Dr. José Joaquim Coimbra
2. Largo de Sto. António
3. Largo das Carvalheiras
4. Praça Dr. Eduardo Freitas
5. Largo da Estação
6. Espaço verde envolvente ao recinto onde se realiza a feira

Importa igualmente potenciar novos espaços de estadia e lazer, aproveitando os espaços subaproveitados, sobretudo na área compreendida entre a Avenida da República (Rua Bombeiros

Voluntários) e o traçado da Rua Dr. António Ferreira Gomes (EM5643), conferindo novas dinâmicas urbanas e sociais a esta área.

4.2. REDE DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL

No que à circulação viária e pedonal diz respeito, importa salientar algumas das requalificações mais recentes, sobretudo ao nível da rede viária e pedonal.



Figura 24. Infraestruturas pedonais e viárias/Rua Dr. Leonardo Coimbra e EN101.

No interior da ARU, a circulação automóvel apresenta-se como o modo privilegiado de mobilidade, existindo uma boa rede de distribuição interna e externa. Em termos de estacionamento, a área em estudo oferece lugares de estacionamento formais; contudo, há uma falta de clareza na definição das áreas de estacionamento em alguns troços, que gera a existência de estacionamento desordenado ao longo das vias (que em muitas situações obstrui o espaço destinado à circulação pedonal).



Figura 25. Bolsa de estacionamento/Praça Dr. José Joaquim Coimbra.



Figura 26. Estacionamento desordenado obstruindo o espaço destinado à circulação pedonal/Rua Dr. Leonardo Coimbra e arranque da Rua Padre Custódio Marinho.

Relativamente à estrutura pedonal, na generalidade, verifica-se um reduzido e por vezes inexistente perfil de passeios em alguns locais no interior da ARU. Salienta-se igualmente o facto de existirem infraestruturas pedonais obstruídas pelo comércio, estacionamento irregular, sinalização, etc., dificultando a sua utilização por parte dos peões.



Figura 27. Inexistência de infraestruturas pedonais/ Rua Padre Custódio Marinho

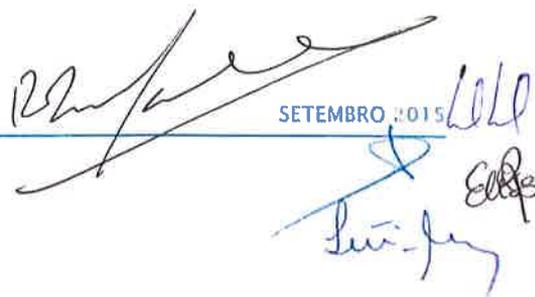


Figura 28. Infraestruturas pedonais obstruídas/ Rua Dr. Leonardo Coimbra e EN101.

5. DINÂMICAS DE PROMOÇÃO TURÍSTICA

As Festas e Romarias que se realizam na Lixa são, atualmente, eventos a salientar ao nível de antigos rituais e tradições históricas. Estes correspondem, presentemente, a dinâmicas de promoção turística da cidade, sendo a *Festa das Vitórias* (que se realiza todos os anos na primeira segunda-feira de Setembro e ao longo de cinco dias) a principal festividade da Lixa. Também merecem destaque as feiras realizadas semanalmente e anualmente.

Importa igualmente destacar, enquanto fator de atração turística do centro urbano e ARU, a referência no domínio do Vinho Verde - a Quinta da Lixa, enquanto produtora que integra a Rota dos Vinhos Verdes, e o seu equipamento hoteleiro destinado ao Enoturismo (na proximidade da ARU).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller initials below it.

6. INFRAESTRUTURAS

Existe a necessidade de substituição de partes das redes de saneamento e abastecimento de água. Outras redes necessitam modificações.

VI. ANÁLISE SWOT

Face à análise urbana da área da ARU, recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas potencialidades e fragilidades, a partir das quais se podem delinear a estratégia e medidas de intervenção.

Quadro 3. Análise SWOT.

| FORÇAS | FRAQUEZAS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Boa localização na região Norte;• Proximidade ao Porto, Vila Real e Braga;• Boas acessibilidades viárias;• Referência no domínio do Vinho Verde (Quinta da Lixa - Rota do Vinho Verde);• Referência pelas Festas e Feiras da Cidade;• Envolvida na Rota do Românico• Existência de notável edificado construído;• Proximidade a recente unidade hoteleira ecológica dedicada à experiência do Enoturismo. | <ul style="list-style-type: none">• Degradação de alguns imóveis habitacionais;• Edifícios relevantes em estado deficiente de conservação;• Existência de edificado devoluto e em ruína;• Inexistência de equipamentos de apoio e promoção turística. |
| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
| <ul style="list-style-type: none">• Existência de dinâmicas com grande potencial de desenvolvimento turístico;• Emergência de valores patrimoniais enquanto dinamizadores;• Atração de novos investimentos para os edifícios devolutos;• Aposta na reabilitação do tecido urbano degradado;• Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020. | <ul style="list-style-type: none">• Concorrência com outros municípios com maior potencial de atração de investimento. |

VII. ESTRATÉGIA

A degradação do edificado, associada ao envelhecimento contínuo da população e à falta de dinâmicas contributivas para a criação de emprego e de investimentos externos que são igualmente determinantes para o desenvolvimento e regeneração da estrutura urbana, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas 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 da ARU**, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Paisagísticos e Ambientais**, referentes à melhoria da qualidade ambiental e paisagística que se assumem como potenciais grandes recursos deste território;
- **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.

[Handwritten signatures and initials]

2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS

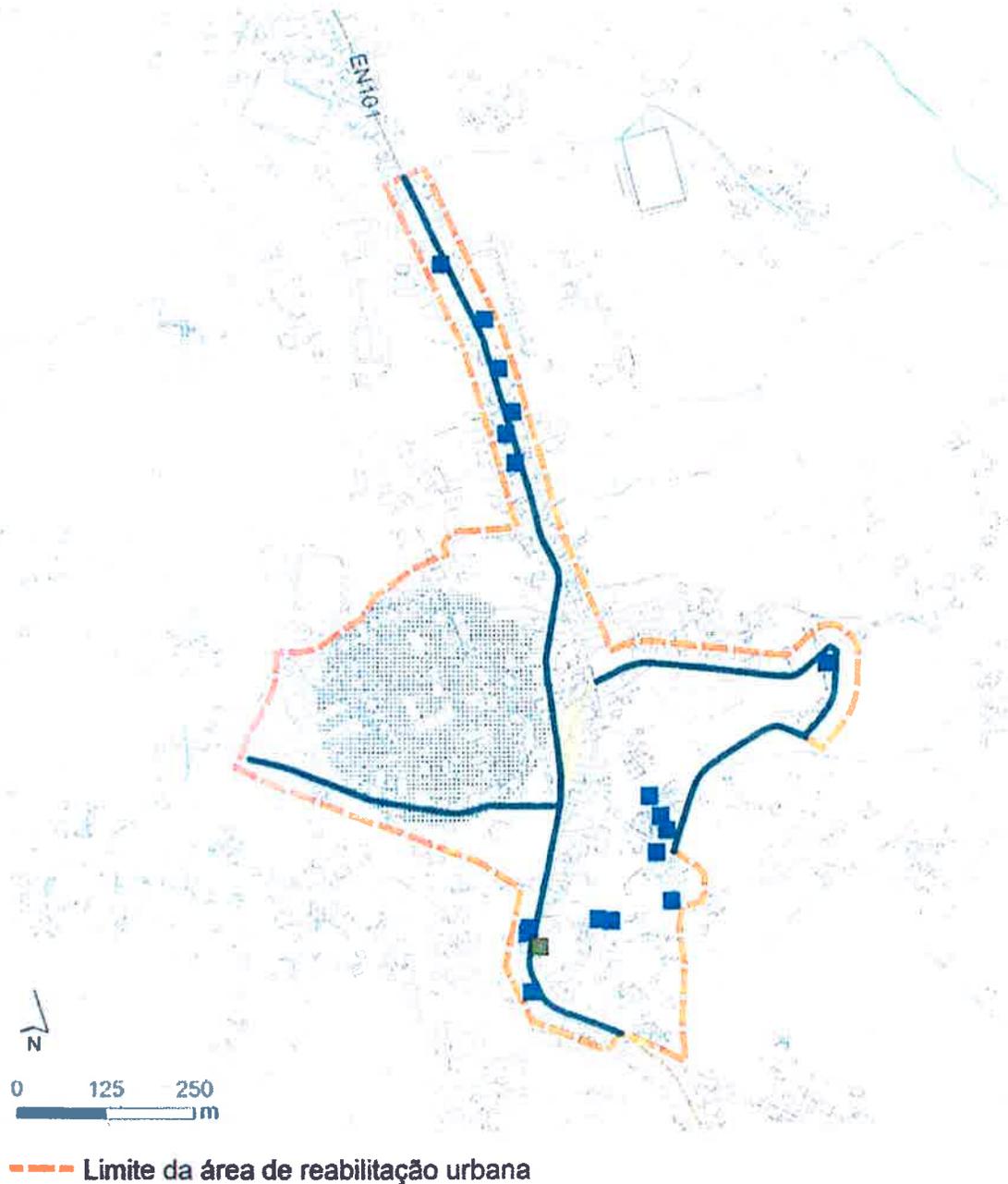


Figura 29. Eixos estratégicos de Reabilitação.

Arruamentos



- Definição de espaços destinados a estacionamento;
- Qualificação dos percursos pedonais e melhoria das condições de mobilidade;

Praças, Largos e Jardins

- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo


 SETEMBRO 2015

a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;

Edificado



- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Reabilitar o imóvel da Escola Primária de Adães Bermudes;

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

- **Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;**
- **Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;**
- **Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;**
- **Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;**
- **Criação de Dinâmicas para a fixação de população;**
- **Dinamização e Articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.**

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

1. MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Revitalizar funcionalmente a área a reabilitar, qualificando as atividades económicas existentes;
- Incrementar novas oportunidades económicas, de modo a aumentar a oferta de emprego, bens e serviços à população, reforçando a dinâmica local;
- Potenciar atração e fixação de novos residentes.

2. REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Melhorar as condições de qualidade habitacional do edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética;

- Fomentar a reabilitação do edificado fisicamente degradado e em ruína e os edifícios funcionalmente desadequados;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novos usos e funções.

3. ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Redefinição e regulação dos espaços destinados a estacionamento ao longo da via pública, libertando os passeios da pressão de veículos neles estacionados;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal, de modo a potenciar uma maior ocupação e estadia do espaço público de utilização coletiva;
- Existência de bolsas de estacionamento que servem a área de intervenção, que podem ser melhoradas.

4. APOIO AOS PARTICULARES

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

5. AÇÕES QUE POTENCIEM O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- Desenvolver uma estratégia de comunicação e marketing orientada para a promoção da cidade;
- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.



VIII. BENEFÍCIOS FISCAIS

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e a propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71º 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 pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

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

R. Soares
6/4
2015

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BARROSAS



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS | LUGAR DO PLANO, GESTÃO DO TERRITÓRIO E CULTURA, LDA

SETEMBRO 2015



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
BARROSAS

[Handwritten signature]
SETEMBRO 2015 *LLU*
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| I.INTRODUÇÃO | 4 |
| II.OBJETIVOS | 7 |
| III.ENQUADRAMENTO | 8 |
| 1. NO TERRITÓRIO | 8 |
| 2. NA HISTÓRIA | 10 |
| IV.DELIMITAÇÃO DA ARU | 12 |
| V.CARACTERIZAÇÃO DA ARU | 13 |
| 1. MORFOLOGIA URBANA..... | 13 |
| 2. EDIFICADO..... | 15 |
| 3. EQUIPAMENTOS..... | 20 |
| 4. ESPAÇO PÚBLICO | 21 |
| 5. INFRAESTRUTURAS | 22 |
| VI.ANÁLISE SWOT..... | 23 |
| VII.estratégia | 24 |
| 1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU | 24 |
| 2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS..... | 26 |
| 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS..... | 27 |
| 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 27 |
| VIII.BENEFÍCIOS FISCAIS..... | 30 |

I. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

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

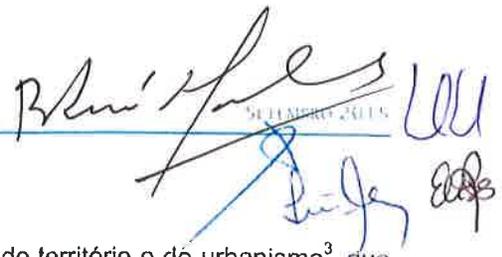
Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu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

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção 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 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

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".

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



Handwritten signature and date stamp: "Setembro 2015" and "LUI".

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

- 1- 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;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**
- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**

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.

Philippe
5 DE SETEMBRO 2015
LCL
Linder
Ella

5- 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 urbana⁷, e colocar nos municípios a "responsabilidade" da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a "exigência" da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Barrosas.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

6- Descrição e justificação escritos que incluem os critérios inerentes à delimitação da área a reabilitar;

7- Planta com delimitação da área abrangida;

8- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

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

13/11/2015
Setembro 2015
[Handwritten signatures and initials]

II. OBJETIVOS

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver, à Vila de Barrosas, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à **Reabilitação Urbana**.

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

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁸, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da Vila de Barrosas e do território concelhio.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Os concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante estão também ligados por autoestrada.

O centro urbano de Barrosas localiza-se na freguesia de Idães, no sudoeste do concelho de Felgueiras (Figura 3).

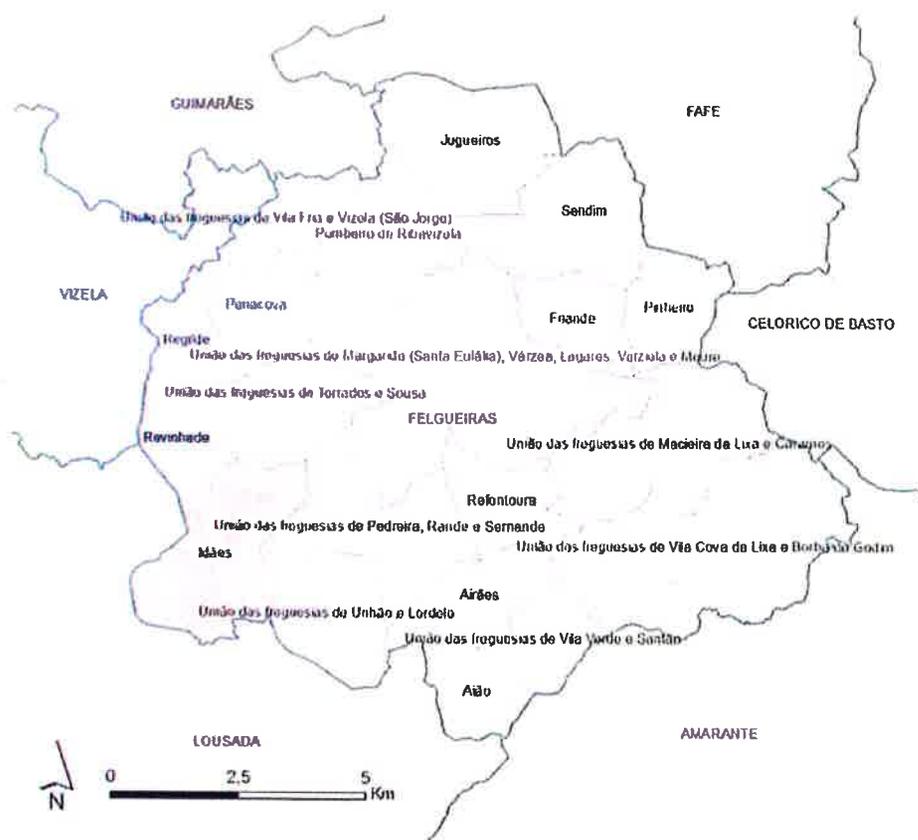


Figura 3- Localização e Enquadramento da Freguesia de Idães no Concelho de Felgueiras

2. NA HISTÓRIA

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

O documento mais antigo que refere a terra de Felgueiras, o testamento da condessa galega Mumadona Dias, fundadora da cidade de Guimarães, data de 959: "*in felgaria rubeans villa de mauri*".

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below. A date stamp '11 DE OUTUBRO 2015' is visible in the upper right corner.

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*).¹⁰

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.

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 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. Destaca-se este último, classificado como Monumento Nacional e famoso em todo o país.

Além do património edificado destaca-se o seu artesanato marcado pelos bordados da Lixa e uma gastronomia onde se salientam os vinhos verdes.

A sua importância na economia nacional está bem expressa no facto de exportar 50% do calçado português para o estrangeiro.

Os vestígios mais antigos que se conhecem do povoamento de Barrosas são o Alto de Sant'Ana, de datação indeterminada, e o povoado fortificado de Bujim, da altura da Idade do Bronze.

Ainda segundo alguns autores correspondeu à atual área de Idães a antiga localidade visigótica de Idia ou Ibdia por volta do século VII.

No início do século XI D. Trutesendo Moniz legou grande parte destes territórios ao Mosteiro de Pombeiro.

Em 1837, Barrosas foi elevada à categoria de concelho, tendo as suas freguesias, aquando da sua extinção, sido integradas nos municípios de Felgueiras, Lousada e Paços de Ferreira.

¹⁰ <http://www.cm-felgueiras.pt/pt/historia-do-concelho> acedido em agosto de 2015

IV. DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 7,5 ha. A delimitação engloba o núcleo urbano mais antigo da vila de Barrosas, desenvolvendo-se basicamente ao longo do eixo que liga a Igreja do Bom Jesus ao Largo do Cruzeiro do Bom Jesus.

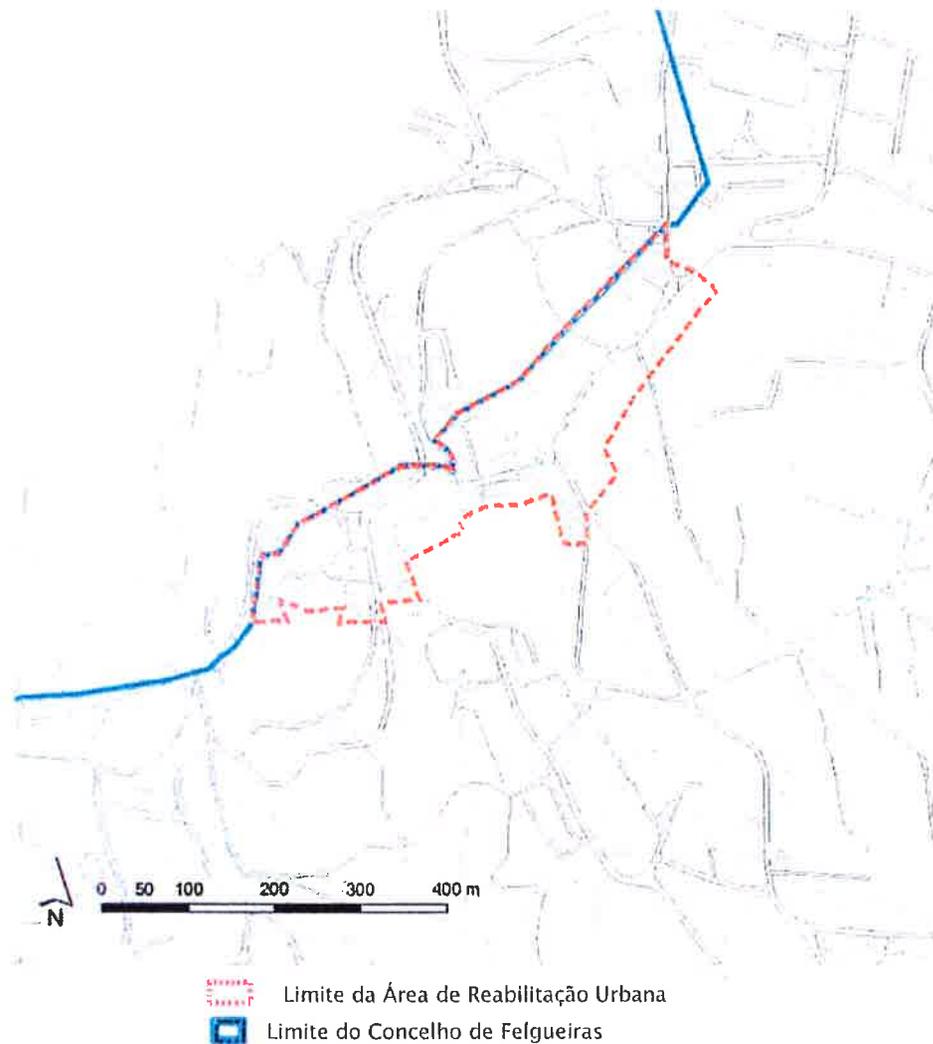


Figura 4. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Descrevendo os seus limites e começando pela parte norte da ARU, a área de reabilitação urbana coincide com o limite de concelho entre as imediações da Igreja do Bom Jesus e o entroncamento das vias EM 562 e CM 1166. Depois o limite da ARU, na sua metade sul, abarca toda a frente urbana que se desenvolve ao longo do eixo do entroncamento referido e Largo do Bom Jesus.

V. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da ARU, a qual teve por base levantamentos locais.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a ARU, é apresentada, no capítulo seguinte, uma **análise SWOT**, na qual são identificadas as suas potencialidades e fragilidades.

1. MORFOLOGIA URBANA

A ARU é atravessada longitudinal e transversalmente por duas vias estruturantes da circulação viária urbana e circulação viária com as freguesias limítrofes. Longitudinalmente é atravessada pela estrada municipal 562, que constitui a espinha dorsal da ARU e do desenvolvimento urbano da vila de Barrosas, ligando o Largo do Bom Jesus com o Largo do Cruzeiro e entroncamento com o caminho municipal 1167.

Transversalmente é atravessada pela estrada nacional 207-1, a oeste, fazendo esta a separação entre o Largo do Bom Jesus e a estrada municipal 562.

O tráfego de automóveis, ligeiros e pesados, revela-se muito intenso no troço de sentido único da EM 562. O que representa um problema, dada a largura da via ser bastante diminuta, o que entra em conflito com o trânsito pedonal. O facto de não se apresentarem alternativas de escoamento de tráfego vem agudizar o problema.

O eixo pivotante da estrutura viária é o entroncamento da EM 562 com a EN 207-1.

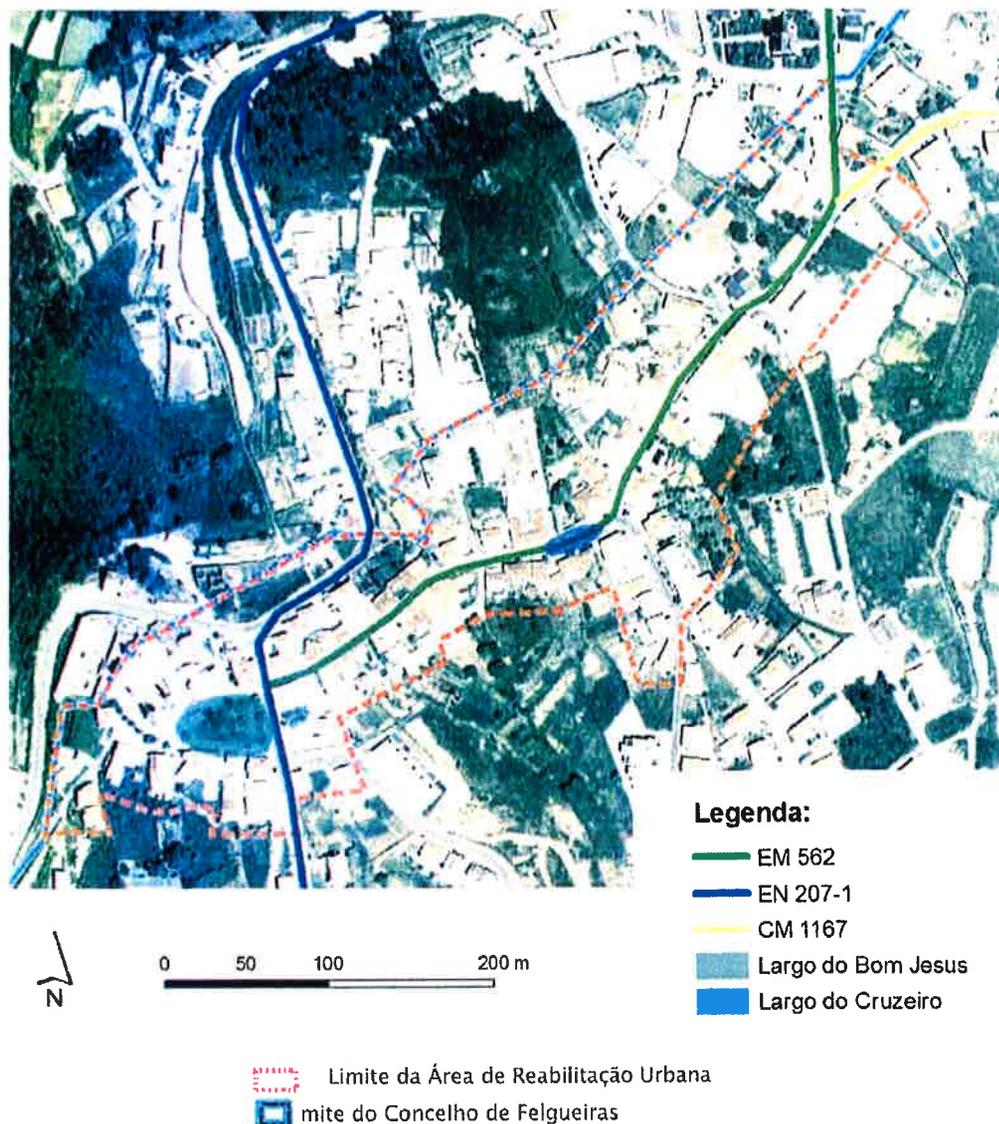


Figura 5. Ortofoto
Eixos de Desenvolvimento e de Expansão da Cidade

A nível da morfologia urbana, o aglomerado, que obedeceu a regras específicas de evolução e ajustadas às condicionantes do território em análise, revela formas de ocupação e desenvolvimento semelhantes ao longo da sua extensão.

Deste modo, de forma a implementar uma estratégia adequada que contemple as especificidades da área da ARU, importa analisar estas particularidades.

Assim, na ARU domina a função habitacional, com alguns edifícios com serviços no rés-do-chão. O número de pisos é na esmagadora maioria de dois em tipologia de habitação unifamiliar. Destacam-se diversos edifícios notáveis, pela sua antiguidade, arquitetura ou função.

Philipe
31 FEVERO 2015
Luiz
OP

2. EDIFICADO

2.1. CARATERIZAÇÃO GERAL

O parque edificado da área de intervenção a propor e área imediatamente limítrofe¹¹ era constituído, em 2011, por aproximadamente 140 edifícios concluídos, dos quais apenas 21 pertenciam a datas anteriores a 1945, sendo que 68 tinham sido construídos durante as décadas de 70, 80 e 90 do século passado, período em que se verificou o "boom" construtivo na área que se propõe delimitar¹². Estas construções mais recentes, contudo, situam-se fora da ARU, sobretudo a sul e este daquela.

Particularmente dominado por edifícios exclusivamente residenciais, registava, na mesma data, aproximadamente 110 imóveis, sendo que havia apenas um edifício principalmente não residencial.¹⁰

Efetivamente, o que se observa neste aglomerado é, na esmagadora maioria, uma forma de ocupação de moradias unifamiliares de dois pisos.

2.2. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO/ NOTÁVEL

O concelho de Felgueiras possui uma extensa lista de património classificado tais como monumentos nacionais, monumentos de interesse público e imóveis de interesse público, além de outro património não classificado. Dentro do perímetro da ARU existem dois imóveis de interesse público: o Largo do Mosteiro do Bom Jesus de Barrosas e estrada municipal que nele desemboca e Cruzeiro do Bom Jesus de Barrosas. Existem, ainda, uma série de edifícios notáveis, quer pela sua arquitetura, quer pela sua antiguidade ou pela sua função de que também se dá nota neste documento.

O Largo do Mosteiro do Bom Jesus de Barrosas e estrada municipal que nele desemboca, à ilharga da estrada nacional n.º 207-1 está classificado como Imóvel de Interesse Público através do Decreto n.º 129/77, DR, I Série, n.º 226, de 29-09-1977.

¹¹ De acordo com os limites das subsecções estatísticas que mais se aproximam dos limites da ARU

¹² Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em julho de 2015



Figura 6 – Largo do Mosteiro do Bom Jesus de Barrosas

“O conjunto formado pelo largo onde se inscreve o santuário do Bom Jesus de Barrosas, com a respectiva igreja e cruzeiro impõe-se na malha urbana pela volumetria e dimensão dos seus elementos, mas também pelas diferenças de cotas entre eles. [...] As origens deste santuário de vocação cristológica encontram-se na visão de um pastor, de seu nome Domingos França, a quem Cristo se teria manifestado (FERNANDES, 1989, p. 144). Em consequência deste milagre, o pastor mandou construir, em 1672, a expensas suas, uma pequena capela para a qual o seu irmão veio a adquirir uma imagem de Cristo Crucificado, executada por um escultor de Barcelos (hoje no cemitério atrás da igreja)(IDEM). A muita devoção ao Bom Jesus de Barrosas levou a que o templo primitivo se revelasse demasiado pequeno pelo que, no último quartel do século XVIII, foi construída a igreja que hoje se conhece. Não se sabe ao certo em que anos foi erguida, mas a data de 1798 presente nas grades do adro ajudam a balizar a edificação, datando certamente uma fase final da campanha de obras, isto é, de arranjos na envolvente. A igreja é envolta por um adro gradeado, apenas aberto em frente do portal principal, com escadaria de acesso. (Rosário Carvalho)”¹³

O **Cruzeiro do Bom Jesus de Barrosas** está classificado como Imóvel de Interesse Público através do Decreto n.º 28/82, DR, I Série, n.º 47, de 26-02-1982.

¹³ <http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/72345> acedido em agosto de 2015

Paulo Soares
31 de Maio de 2015
Luís
Luís



1



2



3



4



5



6



7



8

9

Figura 8 - Imóveis Notáveis na ARU

Edifício notável no Largo do Bom Jesus (1), Igreja do Bom Jesus de Barrosas (2), Edifício notável no Largo do Cruzeiro (3), Edifício notável no Largo do Cruzeiro (4), Edifício notável na EM 562 (5), Edifício notável no Largo do Bom Jesus (6), Edifício notável na EM 562 (7), Edifício notável na EM 562 (8), Edifício notável na EM 562 (9)

Blusifer
SETEMBRO 2015
Coll
Limig

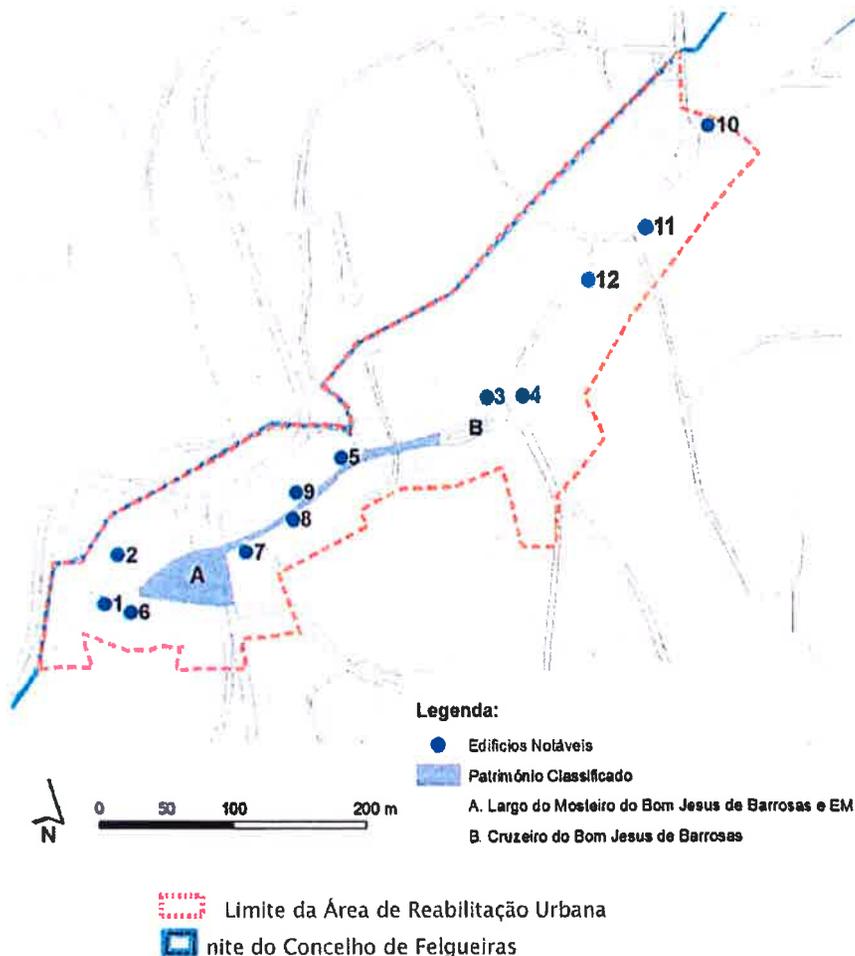


Figura 9. Planta de Património Classificado e Edifícios Notáveis na ARU

2.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Na análise do estado de conservação do parque edificado da ARU que teve por base levantamentos no local, foram identificados alguns imóveis em mau estado de conservação, alguns dos quais constituem referências patrimoniais. São exemplos os edifícios assinalados com os números 1, 5, 8, 10, 11 e 12 na planta da Figura 9.

No entanto outros imóveis foram já recuperados ou estão em fase de recuperação, são exemplos os edifícios assinalados com os números 3, 4, 6 e 9 na planta da Figura 9.

3. EQUIPAMENTOS

A ARU proposta conta com uma razoável quantidade de equipamentos, não só dentro dos seus limites como nas imediações, que potenciam a regeneração e a requalificação urbanas. Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências.

Mediante análise da

Figura 10 e do quadro 1, a ARU proposta e suas imediações dispõem de um razoável número de equipamentos que fundamentam e potenciam a requalificação e renovação urbanas. Foram contabilizadas 13 valências essencialmente distribuídas dentro da ARU e a este da ARU, as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

Quadro 1. Equipamentos da Vila de Barrosas.

EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Junta de Freguesia de Idães.

EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

- Pavilhão Gimnodesportivo;
- Piscina Municipal de Idães;
- Outros Campos de Jogos.

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- Unidade de Cuidados de Saúde Personalizados - Polo de Barrosas;
- Farmácia.

EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- Centro Escolar de Idães;
- Jardim Infantil das Cruzes.

EQUIPAMENTOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES

- Lojas CTT em parceria (2);

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

- Centro de Dia;
- Lar de Idosos.

EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- Casa da Cultura.

OUTROS EQUIPAMENTOS

- Centro Recreativo Popular de Barrosas.

SETEMBRO 2015
[Handwritten signatures and initials]

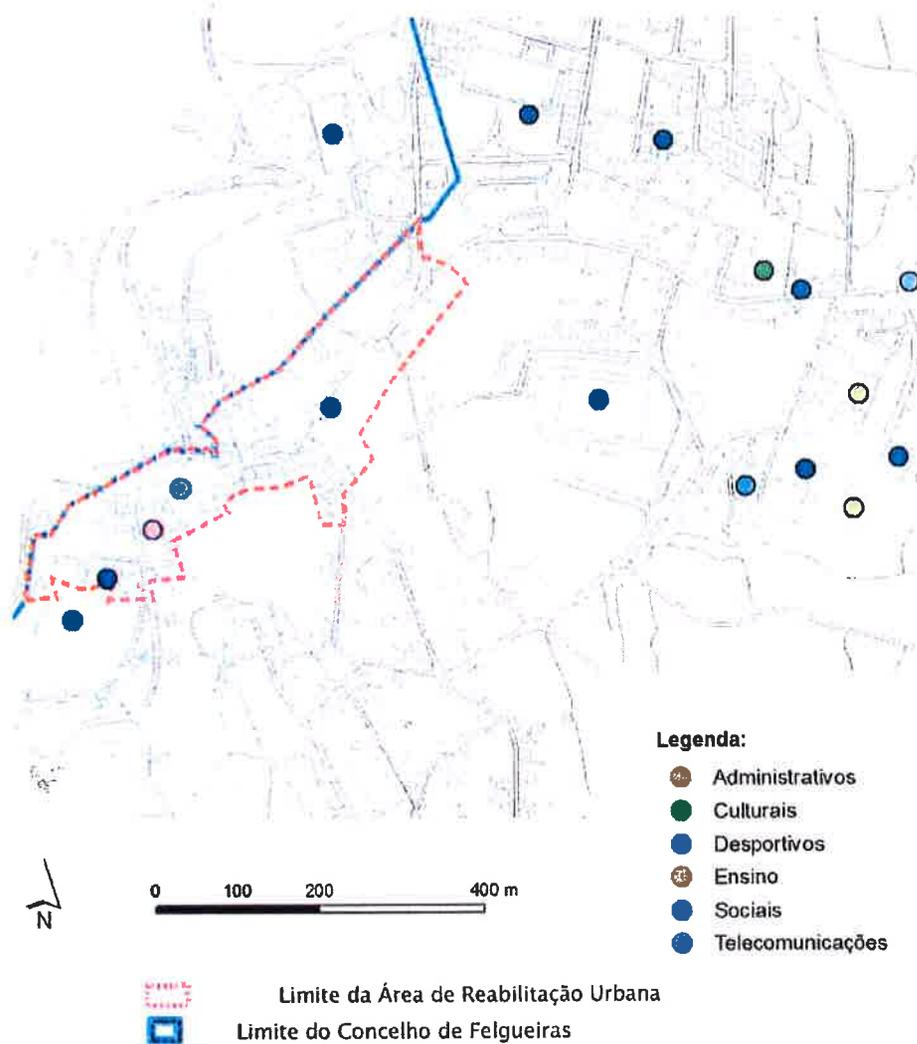


Figura 10. Planta de Equipamentos

4. ESPAÇO PÚBLICO

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

Somam-se a estas necessidades de reabilitação, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares. Estes últimos, além de apresentarem uma parca arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

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

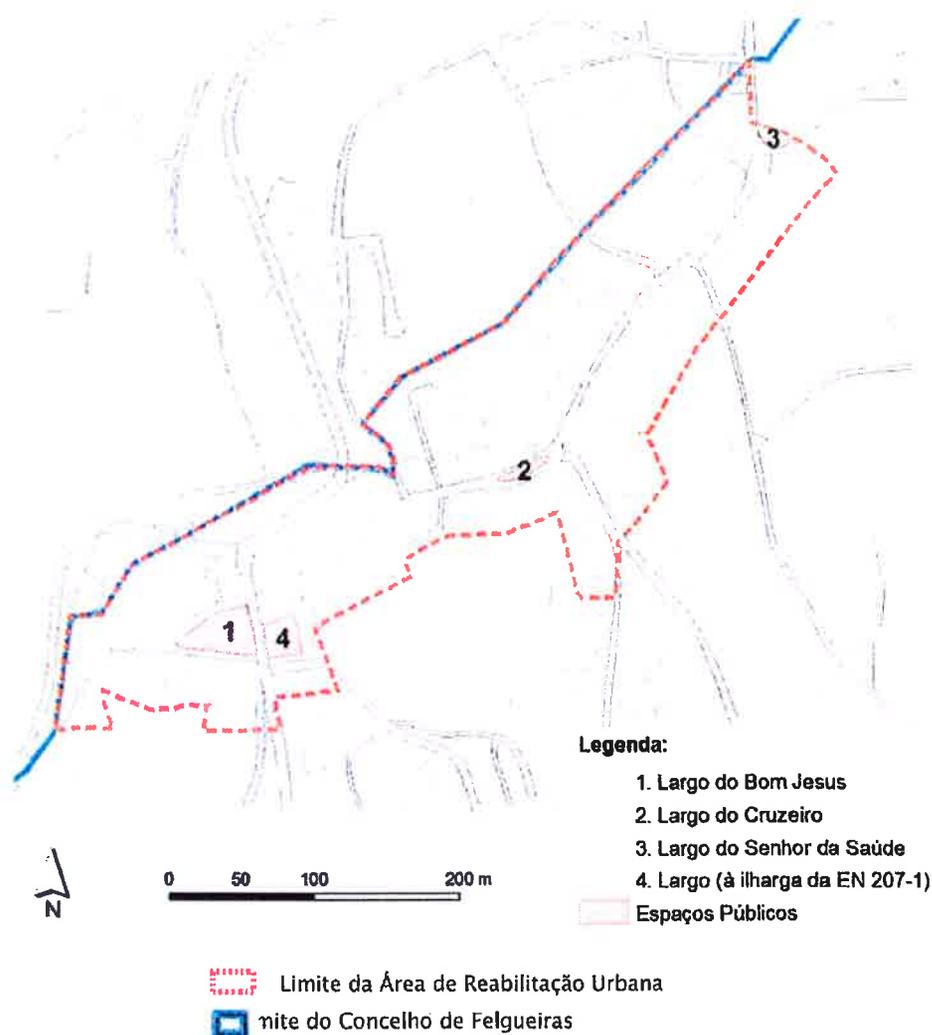
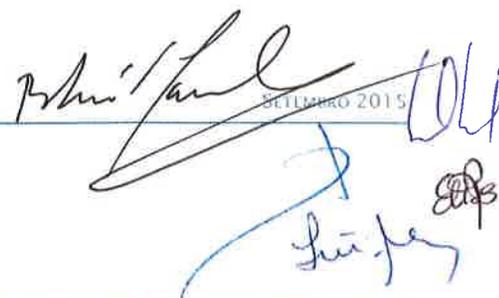


Figura 11. Planta de espaços públicos existentes

5. INFRAESTRUTURAS

Existe a necessidade de substituição de partes das redes de saneamento e abastecimento de água. Outras redes necessitam modificações.


 Setembro 2015

VI. ANÁLISE SWOT

Face à análise urbana da área da ARU, recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas potencialidades e fragilidades, a partir das quais se podem delinear quaisquer estratégias ou medidas de intervenção.

Quadro 2. Análise SWOT.

| FORÇAS | FRAQUEZAS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Boa localização na região Norte; • Proximidade em relação à Capital da Região; • Edifícios com valor patrimonial; • Boa rede de distribuição externa à área de reabilitação urbana; • População jovem e em crescimento; • Boas acessibilidades viárias. | <ul style="list-style-type: none"> • Degradação de alguns imóveis habitacionais; • Edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação; • Espaços públicos desqualificados; • Falta de hierarquia urbana viária; • Mau estado de algumas infraestruturas; • Falta de percursos pedonais • Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer; • Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais; • Inúmeras barreiras arquitetónicas. |
| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
| <ul style="list-style-type: none"> • Aposta na requalificação urbana; • Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada; • Existência de diversas áreas que poderão potenciar espaços de passeio e recreio; • Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020. | <ul style="list-style-type: none"> • Período de crise económica mundial, que poderá ter influência na economia principalmente nas exportações. |

VII. ESTRATÉGIA

A degradação de alguns imóveis habitacionais, espaços públicos desqualificados, edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação, falta de hierarquia urbana viária, falta de percursos pedonais, falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer, fraca sinalização de circuitos viários e pedonais e diversas barreiras arquitetónicas assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas 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 da ARU**, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural.
- **Paisagísticos e Ambientais**, referentes à melhoria da qualidade ambiental e paisagística que se assumem como potenciais grandes recursos deste território
- **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;

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA
BARROSAS

Philippe
5 de Setembro 2015
ally
Luís
Edo

- **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.

R. Pinheiro
S. Pinheiro
10/10
ESP

2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS

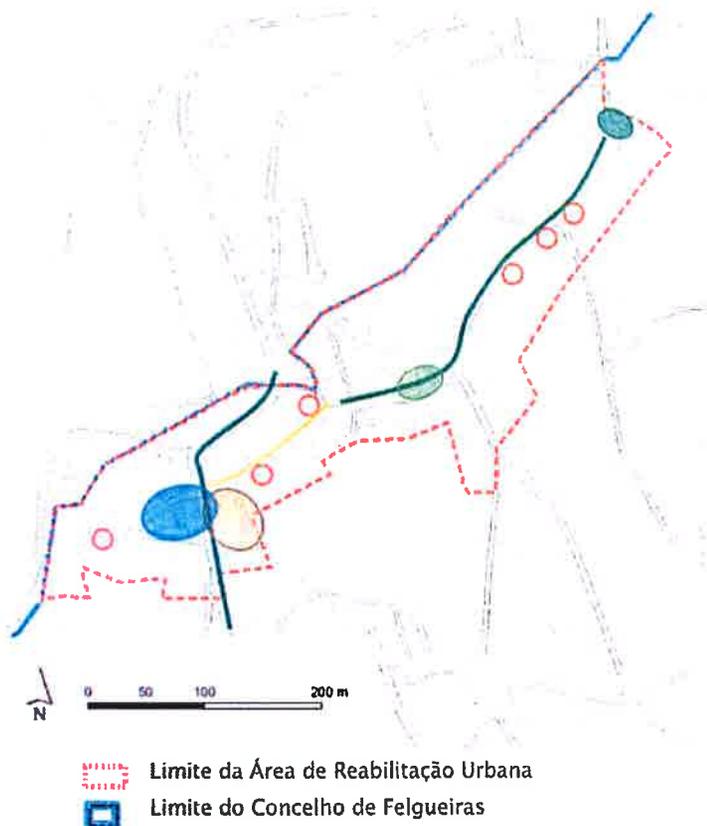


Figura 12. Eixos Estratégicos

Arruamentos:

- Intervenção na EN 207-1 e EM 562:
 - Requalificação dos passeios e qualificação dos percursos pedonais;
 - Arborização; Reperfilamento das vias e reorganização do Estacionamento.
 - Estratégias de acalmia de tráfego
- Intervenção na EM 562 no troço de sentido único:
 - Requalificação dos passeios e qualificação dos percursos pedonais;
 - Estratégias de acalmia de tráfego.
 - Repavimentação; Arborização.

Praca , Largos e Jardins:

- Intervenção no Largo do Bom Jesus de Barrosas:
 - Requalificação do Jardim; Integração com os eixos viários marginais;
 - Qualificação dos percursos pedonais e melhoria das condições de mobilidade.
- Intervenção no Largo do Senhor da Saúde:

- **Requalificação do Largo à Ilhargã da EN 207-1:**
 - Requalificação do espaço público e equipamentos.
 - **Requalificação do Largo do Cruzeiro do Bom Jesus:**
 - Qualificação dos percursos pedonais e melhoria das condições de mobilidade
- Edificado:**
- **Reabilitação do Edificado**

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

1. MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais antigos;
- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local.

Philippe *Waf*
SETEMBRO 2015
Luís *Elise*

2. REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

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

3. REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

- Implantação de cortinas arbóreas ao longo das vias, particularmente na EM 562 e na EN 207-1;
- Requalificação do Largo do Bom Jesus;
- Requalificação do Largo do Cruzeiro do Bom Jesus;
- Requalificação do Largo do Senhor da Saúde;
- Reformulação do espaço do Largo à ilharga da EN 2017-1;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios.

4. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Ajustar e qualificar o espaço urbano para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos
- 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 sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

5. ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Reperfilamento de alguns arruamentos, nomeadamente no troço de sentido único da EM 562;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical.

6. APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;

Ph... 10/10
SETEMBRO 2015
[Signature]

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

7. AÇÕES QUE POTENCIEM O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
- Aposta na produção de produtos regionais;

Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.



VIII. BENEFÍCIOS FISCAIS

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e a propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

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 pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE LONGRA



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS | LUGAR DO PLANO, GESTÃO DO TERRITÓRIO E CULTURA, LDA

SETEMBRO DE 2015



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA

DA VILA DE LONGRA

[Handwritten signature]
SETEMBRO 2015 *[Handwritten initials]*
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

| | |
|--|-----------|
| I. INTRODUÇÃO | 4 |
| II. OBJETIVOS | 7 |
| III. ENQUADRAMENTO | 8 |
| 1.NO TERRITÓRIO..... | 8 |
| 2.NA HISTÓRIA | 10 |
| IV. DELIMITAÇÃO DA ARU | 12 |
| V. CARACTERIZAÇÃO DA ARU | 13 |
| 1.MORFOLOGIA URBANA..... | 14 |
| 2.EDIFICADO..... | 18 |
| 3.EQUIPAMENTOS | 23 |
| 4.ESPAÇO PÚBLICO | 26 |
| 5.INFRAESTRUTURAS | 27 |
| 6.ATIVIDADES ECONÓMICAS | 28 |
| 7.DINÂMICAS CULTURAIS | 29 |
| VI. ANÁLISE SWOT | 30 |
| VII. ESTRATÉGIA | 31 |
| 1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU | 31 |
| 2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS..... | 33 |
| 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS..... | 34 |
| 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 34 |
| VIII. BENEFÍCIOS FISCAIS | 37 |



I. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

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

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram 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, atualmente, esta prática de intervenção 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 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 política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

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".

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

³ *Idem, ibidem*, p.10

Handwritten signatures and dates in the top right corner. One signature is large and cursive, another is smaller and more legible. There are also some initials and a date 'Setembro 2015' written in blue ink.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

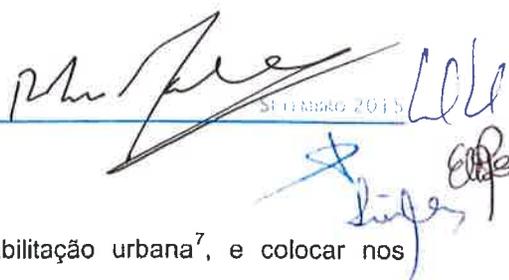
Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

- 1- 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;**
- 2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**
- 3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**
- 4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**
- 5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

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.



Handwritten signatures and a date stamp "14 de Agosto 2015" are present in the top right corner of the page.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana⁷, e colocar nos municípios a "responsabilidade" da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a "exigência" da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana da vila de Longra**.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

- 1- **Descrição e justificação escritas que incluem os critérios inerentes à delimitação da área a reabilitar;**
- 2- **Planta com delimitação da área abrangida;**
- 3- **Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.**

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU determina o **posterior desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática**, envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

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

II. OBJETIVOS

Pretende-se com a delimitação de uma ARU, qualificar a imagem urbana e paisagística e reabilitar o núcleo urbano da vila de Longra, pretensões que não se limitam à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, mas incluem igualmente as componentes sociais, económicas e funcionais.

Esta nova forma de atuação, que poderá ser estabelecida através de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁸ dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação de Longra.

⁸ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Prof. [assinatura]
SETEMBRO 2015
[assinatura]
[assinatura]

III. ENQUADRAMENTO

1. NO TERRITÓRIO

A vila de Longra situa-se no concelho de Felgueiras da região Norte e sub-região do Tâmega. Este último é um dos territórios de transição entre o Interior e o Litoral, localizando-se na linha que estabelece fronteira entre os distritos do Porto e Braga.

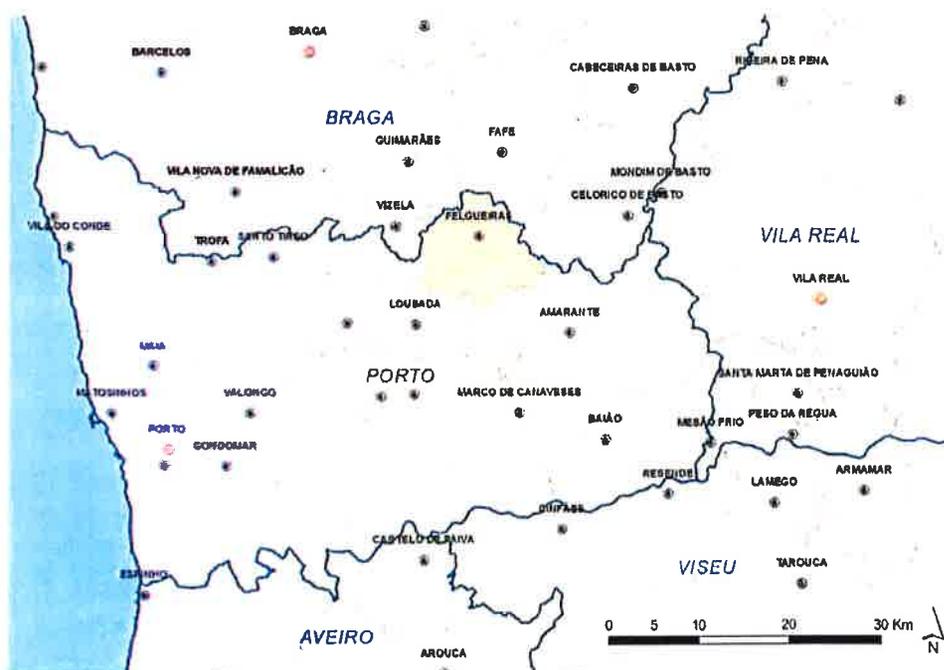


Figura 1. Localização e enquadramento de Felgueiras

Dada à proximidade com o Porto, cuja distância é cerca de 50 km, este concelho revela uma grande dependência deste grande centro urbano e apresenta boas relações com os seus concelhos limítrofes - Lousada, Guimarães e Amarante. Estas fortes ligações encontram-se asseguradas pelo bom nível de acessibilidades estabelecido pela E.N.207, E.N.101, E.N.15, e pela A42.

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
DA VILA DE LONGRA**

Blanca
SETEMBRO 2014
LLI
ELB
Luiz

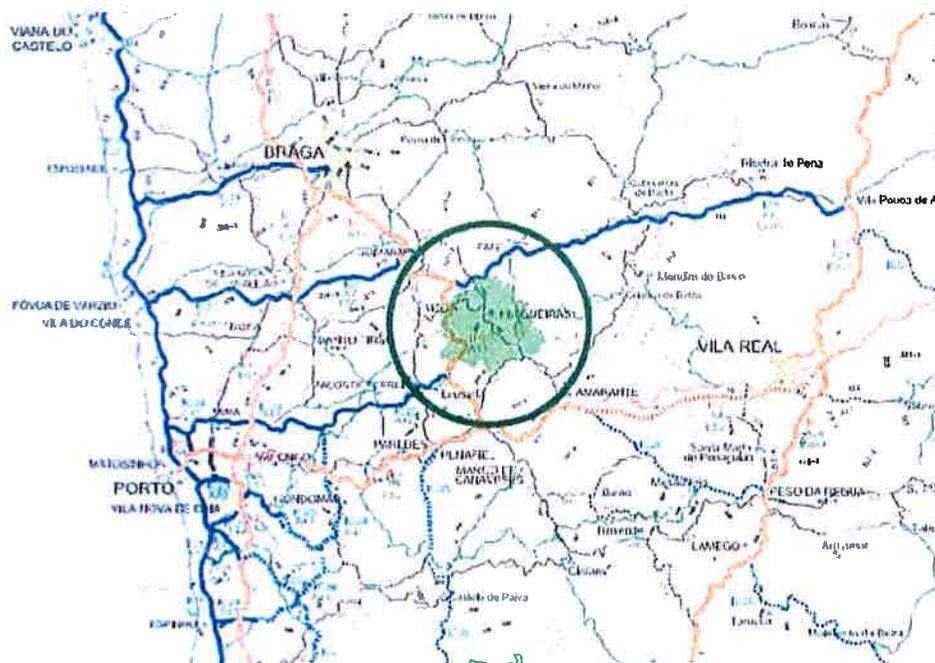


Figura 2- Enquadramento Viário do Concelho de Felgueiras
Fonte: <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acedido em abril 2015

2. NA HISTÓRIA

A vila de Longra, que foi durante largos anos um dos lugares integrantes da freguesia de Rande, foi e continua a ser o centro de confluência das gentes das povoações vizinhas pelo que disponibiliza os bens e serviços essenciais, e concentra todas as atenções e interesses que transformaram este lugar num dos centros urbanos de Felgueiras.

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

Sobre a sua origem, o seu topónimo, que significa “algo arqueológico”, remete-nos para um passado remoto, sendo que recentemente, nos inícios do século XXI, foram descobertos nas suas imediações, nomeadamente na fronteira das freguesias de Rande, Varziela e Sernande, vestígios arqueológicos de um antigo povoamento da Idade do Bronze - **Povoado de Cimalha**⁹.

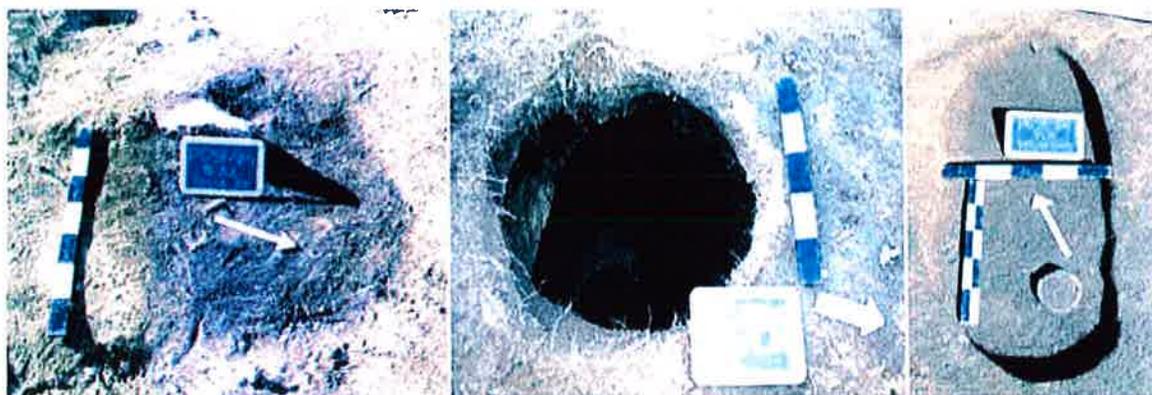


Figura 3. Vestígios arqueológicos do Povoado de Cimalha

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

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

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

⁹ ALMEIDA, Pedro Brochado de, FERNANDES Francisco, “A escavação arqueológica no Povoado das Cimalhas – Felgueiras”, OPPIDUM, n.º 2, 2007

[Handwritten signatures and initials]

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

Desta frutuosa relação surgiram as famosas linhas de móveis **Prestígio** (1962), **Cortez** (1963), **Mitnova** (1975), **Metropólis** (1988), **Logos** (1988) ou a **Práxis** (1991)¹⁰.

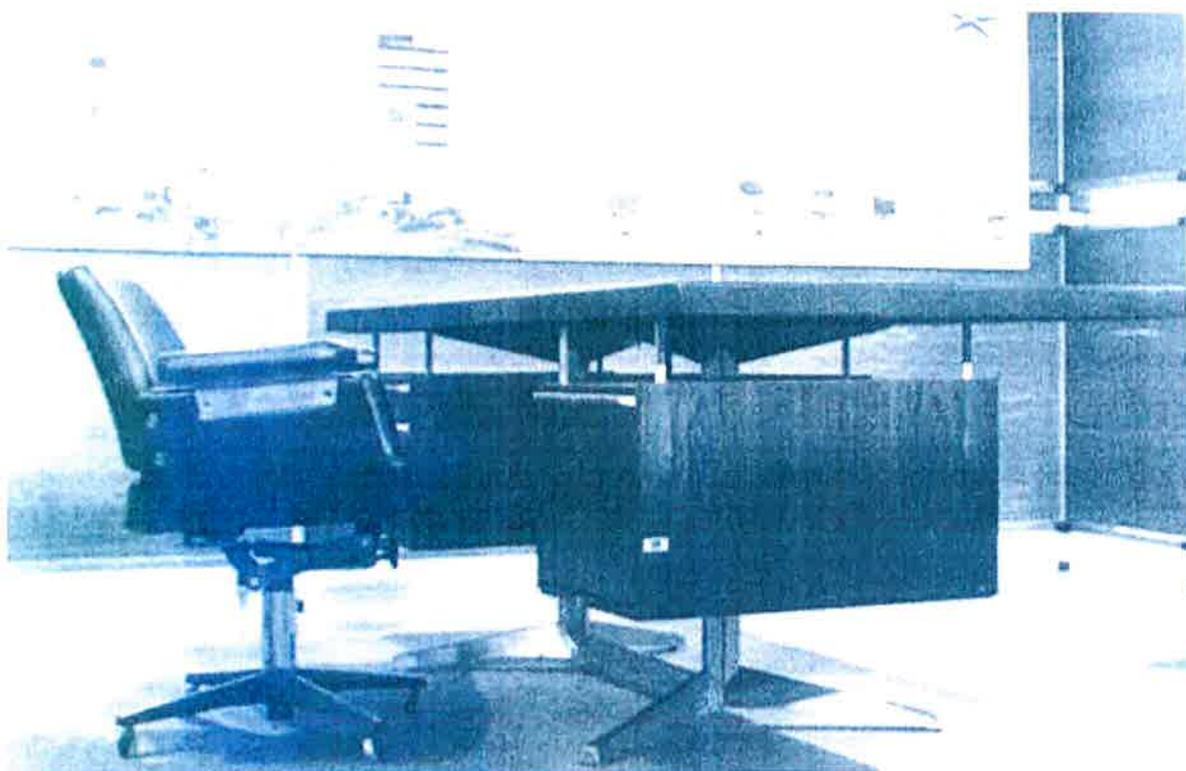


Figura 4. Exemplo de peça de mobiliário produzido pela metalúrgica de Longra, da autoria do arquiteto Daciano da Costa. Cadeira e secretária modelo Cortez

Fonte: convergencias.esart.ipcb.pt

¹⁰ www.tipografos.net/portugal/daciano-da-costa.html

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including 'Lob' and 'Linda'.

IV. DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área de 16,5 ha, cuja delimitação se encontra demarcada na planta da Figura 5. Esta desenvolve-se ao longo das duas vias estruturantes de Longra - a EN 207-e EN207-2, contemplando a área urbana mais consolidada da vila e a zona contígua mais recente de expansão, onde se implantam os seus equipamentos e um bairro social.



Figura 5. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



V. CARACTERIZAÇÃO DA ARU

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da ARU, a qual teve por base levantamentos locais.

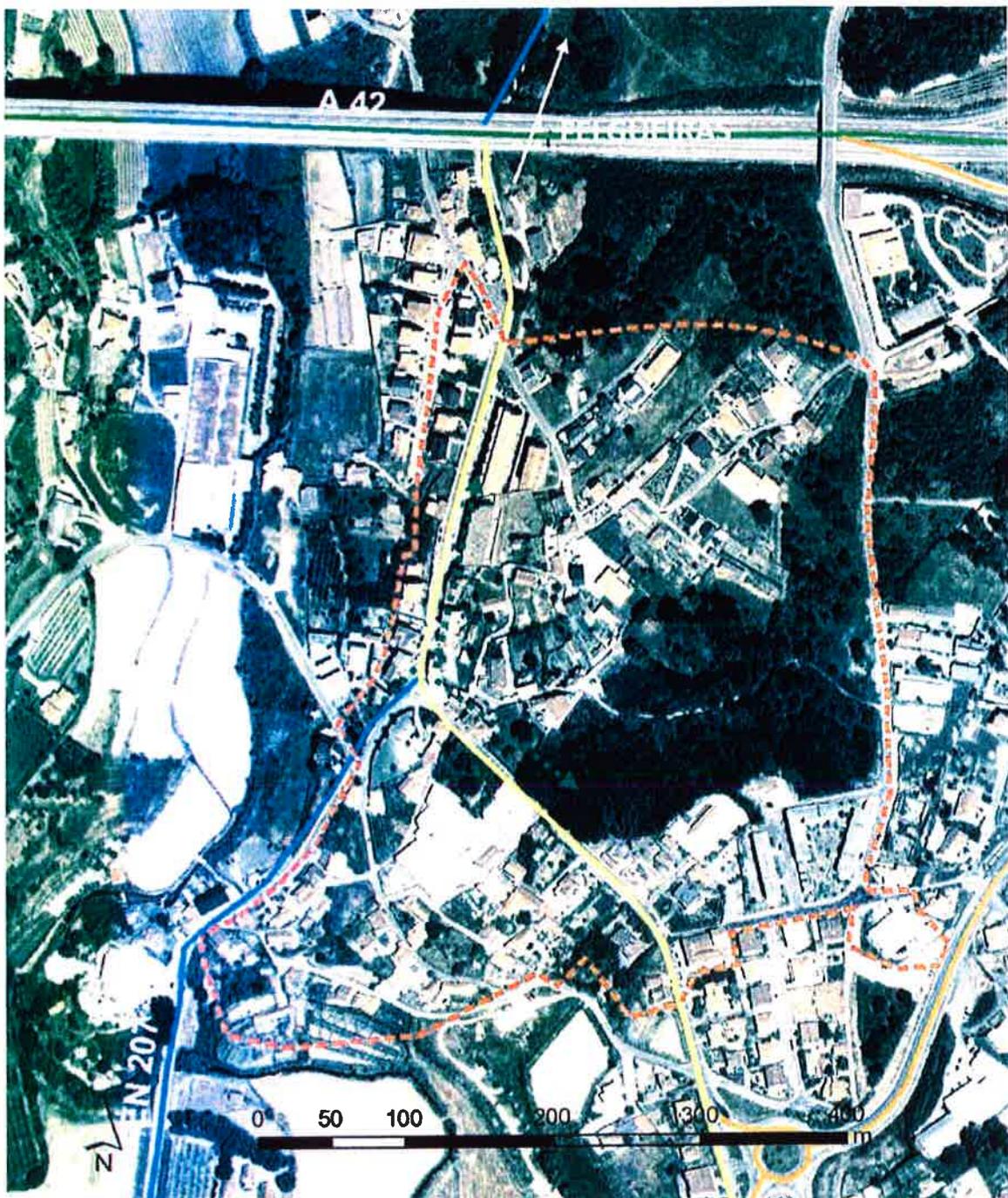
Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas, dos equipamentos e das suas atividades económicas que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a ARU, é apresentada, no capítulo seguinte, uma análise SWOT, na qual são identificadas as suas potencialidades e fragilidades.

Príncipe
LML
S. 2015
liger
edp

1. MORFOLOGIA URBANA

A ARU, que se propõe delimitar, integra a antiga área urbana de Longra que se estrutura ao longo de dois eixos, a EN207 e a EN 207-2, sendo limitada a norte pela A42 (figura 6).



----- Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 6. Eixos Estruturantes da ARU e envolvente

Roberto / Fel
LLC
ELP
Longra

1.1.EVOLUÇÃO

O desenvolvimento deste antigo lugar rural foi fruto da afluência das populações oriundas dos povoadamentos vizinhos que se instalaram para laborar nas unidades fabris estabelecidas em finais do século XIX e princípios do século XX. Obedeceu inicialmente a um modelo de ocupação linear descontínuo marginante às vias, dispersando as suas construções ao longo de caminhos que vieram mais tarde a agregar-se à rede viária urbana existente deste aglomerado, conforme indica a figura seguinte.

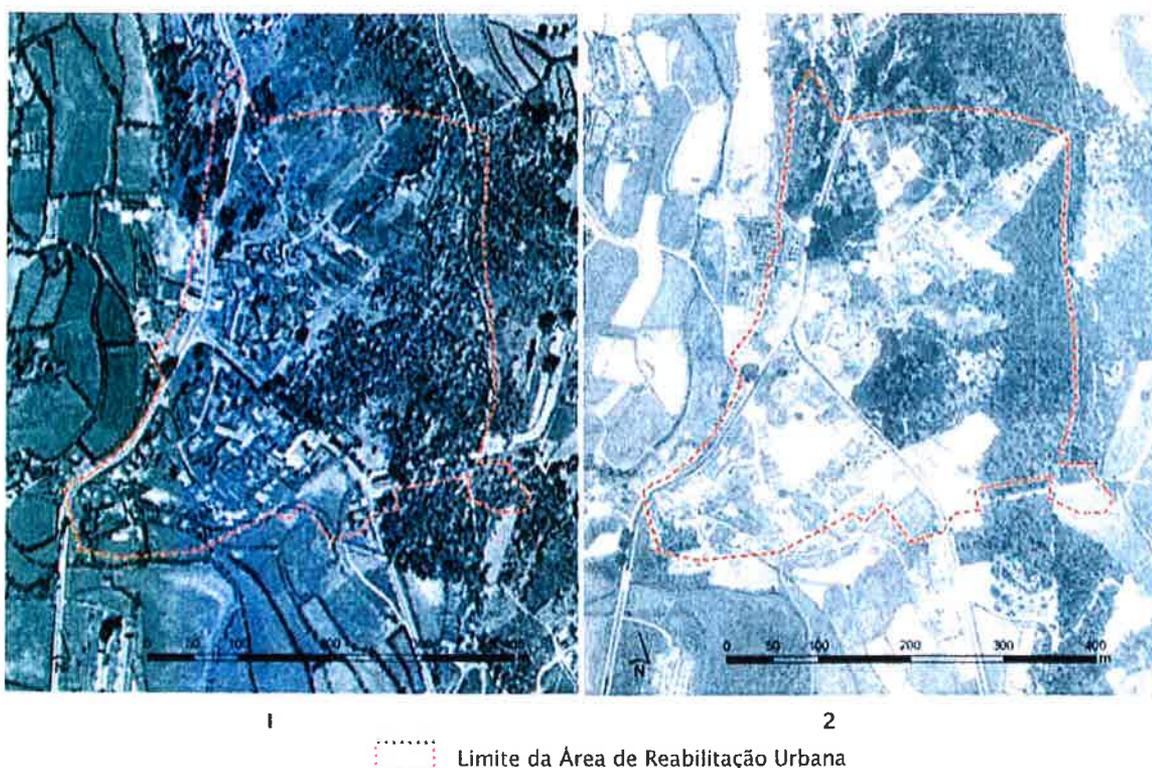


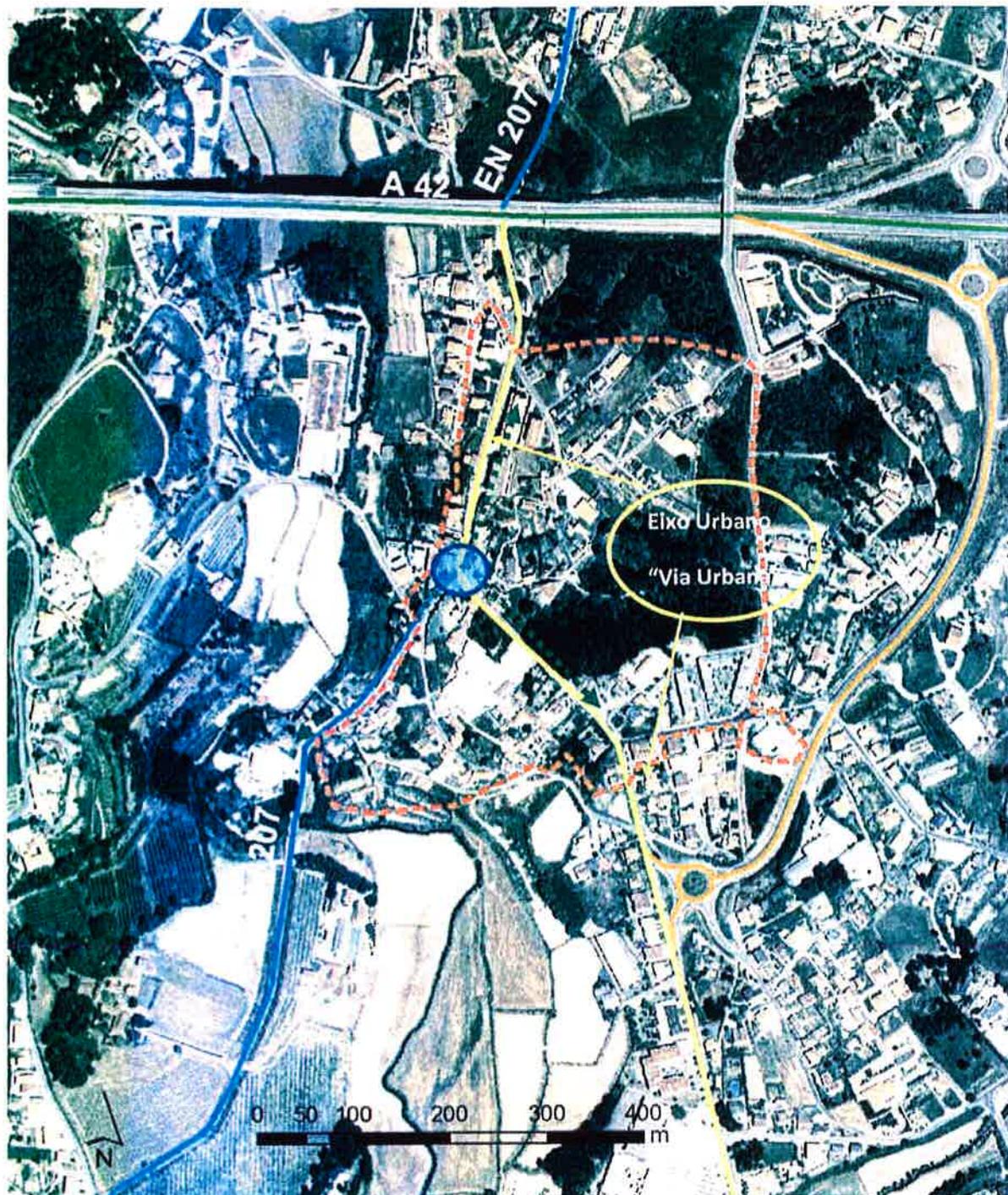
Figura 7. Evolução do aglomerado

1-Fotografia aérea, USAF, 1958; 2-Fotografia aérea, IGEOE, 1974.

Além destas dinâmicas demográficas e económicas que induziram à sua expansão, a EN 207 e a EN 207- 2 estiveram igualmente na origem do seu efetivo crescimento. Com efeito, estas duas vias rodoviárias do concelho constituem os dois eixos estruturantes de Longra, cujo cruzamento deu lugar ao único e pequeno espaço deste aglomerado (figura 8).

A estrada nacional 207, que estabelece a ligação entre Lousada e Felgueiras, foi primeiramente o seu principal arruamento estruturante. A EN 207-2, que surge da ramificação da anterior via principal (EN 207), propiciou uma posterior expansão, com a ocupação dos terrenos agrícolas que lhes são marginantes (figura 8).

Philipe
Luiz
Elis



▬ Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 8. Eixos Estruturantes da ARU

Fonte: Ortofoto de 2007

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



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

1.2.MALHA URBANA

A malha urbana, que decorre de uma ocupação linear e dispersa e se confinou inicialmente à rede viária existente, revela atualmente um modelo um pouco difuso e aleatório com edificações que se implantaram despreocupadamente sem alinhamentos e relação com o existente, e sem prever quaisquer espaços públicos estruturantes.

Este modelo deu origem a uma estrutura urbana desorganizada onde reina a desarticulação formal, espacial e funcional, da qual resultaram quarteirões pouco definidos, com índices de implantação muito variáveis.

Nestes quarteirões e nas áreas contíguas aos mesmos, realça-se igualmente o desequilíbrio de tipologias e de cérceas, dada à convivência de edifícios multifamiliares com edifícios unifamiliares.

Em resultado da sua evolução desordenada, foram surgindo várias formas de ocupação com densidades construtivas, funcionalidades e tipologias diferenciadas que se refletem na configuração espacial e funcional, dando lugar a uma estrutura urbana fragmentada e desorganizada.



LOLO
Elo



2. EDIFICADO

Intrinsecamente ligado ao lugar, mais particularmente à paisagem e à atividade humana, o edificado da vila de Longra é reflexo de uma base económica muito baseada na agricultura que deu lugar no século passado a uma pujante atividade industrial que apelou a outras dinâmicas económicas.

Face a estas mudanças, este edificado adaptou-se às novas formas de vida e diversificou-se, adotando modelos de ocupação variáveis com volumetrias diferenciadas.

2.1. CARATERIZAÇÃO GERAL

Da análise ao parque edificado da área que pretende delimitar, verifica-se uma dominância de edifícios habitacionais, dos quais maioritariamente são imóveis exclusivamente residenciais.

Não obstante esta clara hegemonia (figura 9), identificam-se outros usos e funções, nomeadamente uma fábrica – IMO-Mobiliário de Escritório, alguns comércios e/ ou serviços instalados no primeiro piso, e edifícios de apoio destinados a garagens e arrumos.

Essencialmente constituído por edifícios unifamiliares de um a dois pisos (figuras 9 e 10), entre os quais, algumas antigas construções tradicionais rurais, este parque edificado integra igualmente alguns edifícios de volumetria maior, correspondentes a habitações multifamiliares.

Handwritten signatures and initials:
Munif
LLO
ECP
Luzes

2.2. IMÓVEIS DE REFERÊNCIA¹¹

Das fortes relações com a sua paisagem envolvente, salpicada por vinhas e quintas agrícolas, Longra ainda preserva alguns testemunhos da sua ligação à ruralidade. Com efeito, a atividade agrícola, nomeadamente a vitivinicultura, vinculou o seu território na sua estruturação e nas construções, permanecendo ainda alguns conjuntos edificados associados à exploração agrícola.

Somam-se, a estes conjuntos edificados, edifícios de arquitetura tradicional, alguns dos quais se descobrem pela área de reabilitação a delimitar, conforme ilustram as figuras 11, 12, 13 e 14, e planta relativa aos imóveis de referência (figura 15), na qual se encontra a numeração das fotografias referentes a alguns exemplos fotografados que passamos a apresentar.



Figura 9- Antigas habitações tradicionais de Longra

¹¹ Consideram-se como **imóveis** de referência todos os edifícios, que pela sua arquitetura e a sua identificação com as tipologias tradicionais, antiguidade, função, ou interesse social, contribuem para a valorização do conjunto edificado em análise.

M. Felgueiras
W. H. L.
ELP
Longra



5

6

Figura 10. Outros imóveis de referência

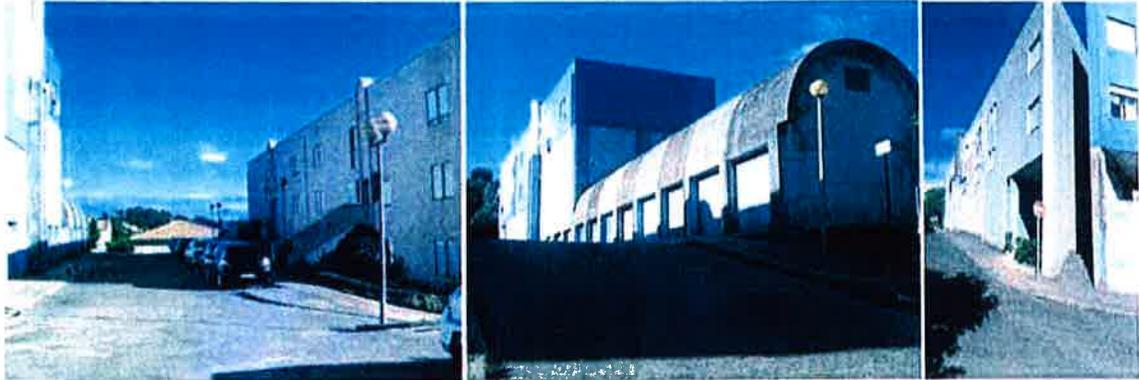


7

Figura 11. Chafariz de Longra

Manuel
Setembro 2015
Luís
Albino

Ainda, embora já com uma construção mais recente, referem-se conjunto do bairro social de Longra e a fábrica da IMO-Mobiliário de Escritório. Este último pelo seu importante significado histórico-social, constitui a memória de fixação humana durante o seu franco período de desenvolvimento.

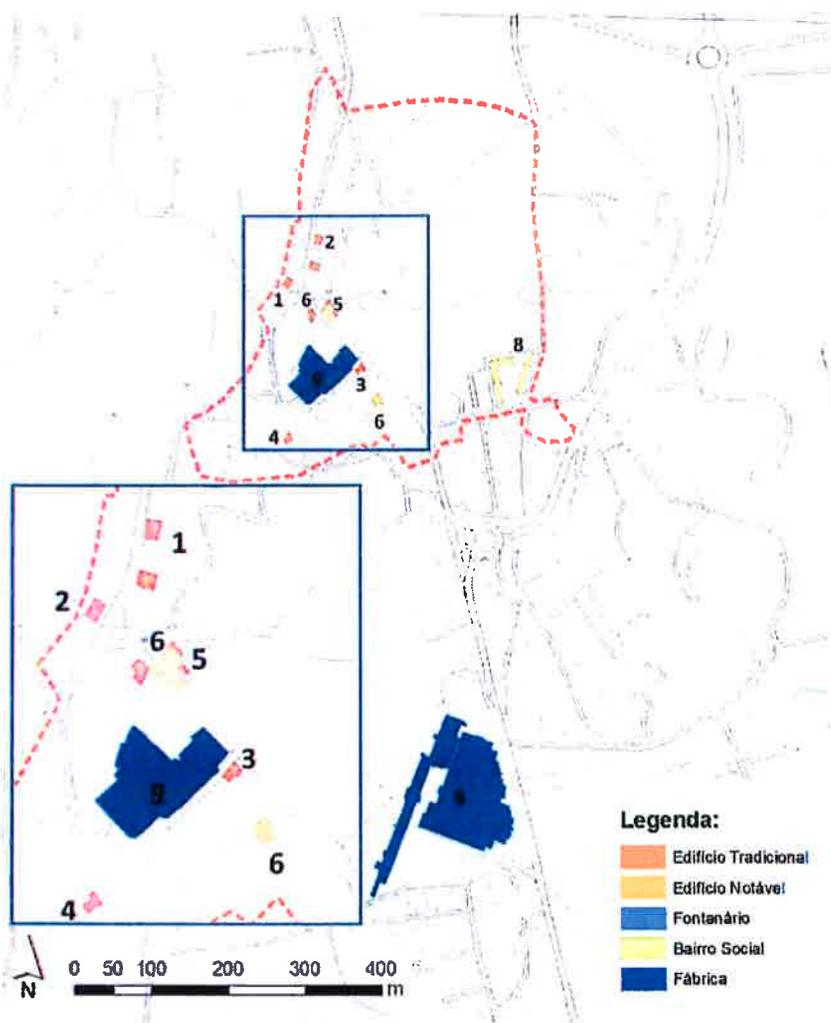


8



9

Figura 12. Bairro Social de Longra (7) e Fábrica da IMO (8)



Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 13. Planta com edificado de referência

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including a large signature and the number '1010'.

2.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Da análise ao estado de conservação do parque edificado da ARU, foram identificados alguns imóveis em mau estado de conservação, alguns dos quais constituem referências patrimoniais. Estas correspondem essencialmente a construções tradicionais marginais à EN 207 (figura 16).



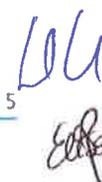
Figura 14. Edifício em mau estado de conservação.

3. EQUIPAMENTOS

Inerentes ao desenvolvimento de funções urbanas, os equipamentos são determinantes nas formas de organização espacial e social. Refletem, ainda, a urbanidade de um território e correspondem às realidades, necessidades e evolução das suas populações.

Deste modo, definindo-se como vetores de desenvolvimento de requalificação e a renovação urbana, devem estas valências ser contempladas na presente caracterização.

Assim, tendo por base os levantamentos locais foram identificados 9 equipamentos em Longra, conforme indicam o quadro 1 e a figura 17 da página seguinte.



Quadro 1. Equipamentos da Vila de Longra.

EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Junta de Freguesia.

EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- Casa do Povo.

EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

- Estação de correio;
- Posto de Correios.

EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- Escola de Ensino Básico – Escola Primária do Outeiro- Longra;
- Jardim de Infância do Outeiro- Longra.

EQUIPAMENTOS DE RECREIO E LAZER

- Parque Infantil da Escola Primária do Outeiro-Longra.

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- Unidade de Saúde - Extensão do Centro de Saúde de Felgueiras;
- Farmácia – Farmácia Longra.

Mediante levantamento e análise dos equipamentos da ARU proposta, estes encontram-se em bom estado de conservação e respondem satisfatoriamente às necessidades da população. Porém, dadas as dinâmicas que estes geram, deve ser repensada a rede existente. Esta poderá ser complementada com outras valências contributivas para a afirmação e atratividade da vila.

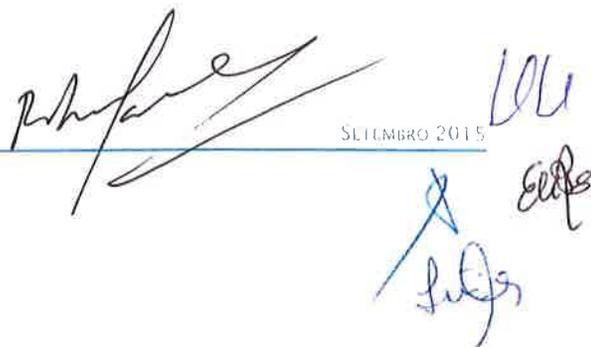
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA
DA VILA DE LONGRA

SETEMBRO 2015



----- Limite da Área de Reabilitação Urbana
Figura 15. Planta de Equipamentos

- | | |
|---------------------|-------------------|
| Casa do Povo | Parque Infantil |
| Escola Primária | Posto de Correios |
| Estação de Correios | Unidade de Saúde |
| Edifício | |



4. ESPAÇO PÚBLICO

Sendo lugares multifuncionais, onde se desenvolvem atividades importantes para a qualidade ambiental e urbana, os espaços públicos assumem-se como potenciais geradores de vida urbana e contribuem para o reforço da centralidade de um núcleo urbano.

Analisando o desenho urbano da ARU de Longra (figura 18) descobre-se uma morfologia muito cingida à rua, centralizada na sua única "via urbana" - **eixo estruturante EN207/ EN207-2** que aglutina todas as suas principais dinâmicas, registando-se a falta de espaços centrais convidativos à estadia e utilização coletiva. Os poucos existentes resumem-se apenas a um pequeno largo, que resulta do cruzamento das duas vias estruturantes, o pequeno espaço exterior da escola primária e outros pequenos alargamentos dos arruamentos secundários desta vila.

Nestes espaços incipientes registam-se diversas deficiências que pouco contribuem para atratividade da imagem urbana de Longra numa área. Estas anomalias refletem-se em problemas funcionais da malha existente e na fraca qualificação da envolvente paisagística, nomeadamente no seu principal arruamento.

A estas principais patologias, acrescem o mau estado de conservação dos pavimentos dos seus arruamentos secundários, a indevida localização de alguns estacionamentos e de mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares. Estes últimos pouco convidam a percursos pedonais e apresentam uma deficiente arborização.

Neste contexto, mediante a análise destas diversas anomalias, a requalificação e humanização dos espaços públicos desta vila surgem como opções inevitáveis. Estas além de qualificar a sua vida urbana poderão resolver os problemas de articulação e organização identificados nesta área.

[Handwritten signatures and initials]



● Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 16. Planta de espaços públicos existentes

- | | |
|--|--|
|  Eixo estruturante |  Largo |
|  Vias estruturantes secundárias |  Espaço exterior da escola primária |
|  Arruamentos secundários | |



5. INFRAESTRUTURAS

Relativamente às infraestruturas, pouco foram as requalificações realizadas em Longra. Com efeito, neste aglomerado identificam-se inúmeros arruamentos que necessitam urgentemente de ser intervencionados. Salientam-se particularmente o “eixo urbano”, definido pelos troços da AEN 207 e EN 207-2, e algumas ruas secundárias.

Nesta principal via, além da revisão das redes de gás e águas pluviais e outras infraestruturas, propõe-se a inclusão de uma galeria técnica e a substituição da sua iluminação. Pretende-se com estas últimas assegurar boas condições e qualidade de vida à sua população, bem como melhorar a imagem urbana deste aglomerado.

6. ATIVIDADES ECONÓMICAS

Relativamente ao comércio e serviços, Longra encontra-se razoavelmente bem servida. Os supermercados, restaurantes, cafés, clínicas médicas, gabinetes de contabilidade, agências de seguros, e *stands* de automóveis são, entre outros, alguns estabelecimentos que se implantam ao longo EN 207 e dinamizadores deste eixo urbano.

Não obstante este conjunto de atividades económicas de Longra, atribui-se o seu franco desenvolvimento à indústria. Esta iniciou em finais do século XIX com a instalação de unidades fabris de fundição, ferraria e serralharia civil, e mais tarde, alargou a sua produtividade nos ramos da metalurgia, metalomecânica e panificação, empregando trabalhadores oriundos de várias freguesias de Felgueiras e dos concelhos limítrofes¹².

Efetivamente esta vila possuiu grandes fábricas, algumas das quais vieram a constituir o polo industrial, conhecido por Zona Industrial de Longra.

A **Metalúrgica da Longra**, atualmente extinta, e a **Longra-Indústria de Mobiliário de Escritório, S.A.**, que mais tarde deu origem à **IMO-Mobiliário de Escritório**, com sede laboral e administrativa em Longra, conforme referido anteriormente, destacaram-se pelo seu desempenho.

Ainda, não fugindo à tradição do concelho de Felgueiras, a produção de calçado é outro setor produtivo existente em Longra pelo que existem também várias unidades fabris.

¹² LAGE, Maria Otília Pereira, “Empresa Metalúrgica da Longra, um caso no modo português de industrialização: estudo sob os regimes de acção”, Revista da Faculdade de Letras - HISTÓRIA - Porto, III Série, vol. 11, - 2010, pp. 339-360

7. DINÂMICAS CULTURAIS

A vila de Longra e envolvente apresentam potencialidades de cuja leitura nos permite perspetivar e sustentar dinâmicas competitivas globais no espaço territorial municipal e regional em que se integra, transformando-a num território inovador e criativo.

O **Carnaval de Longra**, que iniciou em 1993, começou a ganhar impacto em 2004, com uma adesão cada vez mais participada de visitantes advindos de várias freguesias do concelho Felgueiras e de outras localidades.

Este desfile anual, cuja organização é da responsabilidade da Casa do Povo da Longra e Juntas de Freguesia de Rande, Pedreira e Sernande, em colaboração com a Câmara Municipal de Felgueiras e a Associação Empresarial do concelho, constitui atualmente o único evento carnalesco do concelho (figura 19), sendo um dos seus mais afamados.



Figura 17. Desfile Carnavalesco

Fonte: <http://viladalongra.blogspot.pt>, consultado em julho de 2105

A **Feira Franca** é outro evento cultural que apela muitos visitantes. Este decorre quatro vezes ao ano.

"Organizada pela Associação da Casa do Povo da Longra e pelas juntas de freguesia de Rande, Pedreira e Sernande e com uma periodicidade trimestral (na segunda semana de março, junho, setembro e dezembro), esta feira pretende reconstituir a antiga feira que existira entre os séculos XIX e princípios do XX."¹³

¹³ COSTA, Joaquim, " Mercados e feiras em Felgueiras. Presença secular para o desenvolvimento local", p 15.

VI. ANÁLISE SWOT

Face à análise urbana da área da ARU, recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas potencialidades e fragilidades, a partir das quais se podem delinear quaisquer estratégias ou medidas de intervenção.

Quadro 2. Análise SWOT.

| FORÇAS | FRAQUEZAS |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Boa localização na região Norte;• Proximidade em relação às cidades do Porto e Braga;• Boa cobertura de equipamentos;• Edifícios com valor patrimonial;• Património arqueológico de interesse;• Boa rede de distribuição externa à área de reabilitação urbana;• Boas acessibilidades viárias.• Paisagem envolvente atrativa;• Inserido na Rota do Românico;• Existência de recursos diversificados suscetíveis de valorização do ponto de vista económico;• Aposta na renovação das tecnologias, na qualificação do emprego, na formação dos recursos humanos, na elevação dos padrões de qualidade de vida. | <ul style="list-style-type: none">• Edifícios em estado deficiente de conservação;• Espaços públicos desqualificados;• Mau estado de algumas infraestruturas;• Falta de percursos pedonais;• Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer;• Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais;• Inúmeras barreiras arquitetónicas;• Mobiliário urbano desadequado e inestético. |
| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
| <ul style="list-style-type: none">• Aposta na requalificação urbana;• Aposta no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural, aliada ao turismo natural, gastronómico e enoturismo;• Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020. | <ul style="list-style-type: none">• Período de crise económica mundial, que poderá ter influência na economia principalmente nas exportações. |



VII. ESTRATÉGIA

À semelhança de outros aglomerados, Longra não foi alheia às novas tendências socioeconómicas e formas de ocupação que ditaram o seu crescimento e deram forma à sua atual estrutura urbana muito fragmentada, caracterizada por vazios urbanos e “espaços públicos” indefinidos, desorganizados e desqualificados.

Na área, que se pretende reabilitar em Longra, igualmente muito descaracterizada pelas intervenções produzidas durante a segunda metade do século XX, identificam-se vários problemas que se prendem essencialmente com a desarticulação do seu tecido urbano que obrigam a um tratamento integrado e cuidado.

A desqualificação de alguns espaços estruturantes, a degradação do edificado e a falta de alguns equipamentos culturais são outros problemas identificados nesta área, e que interferem com a qualidade do ambiente urbano

Nesse sentido, a elaboração de uma intervenção integrada, que atua sobre os elementos estruturantes da paisagem urbana e sobre os fatores dinâmicos socioeconómicos e culturais, através da requalificação de alguns espaços públicos e na reabilitação funcional de algum edificado, será determinante. Esta poderá ser desencadeada através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, a delimitação desta ARU constitui um importante passo para a Requalificação Urbana, a partir da qual se poderá elaborar um estudo aprofundado, definir um conjunto de procedimentos estratégicos e desencadear a intervenção da iniciativa privada.

1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

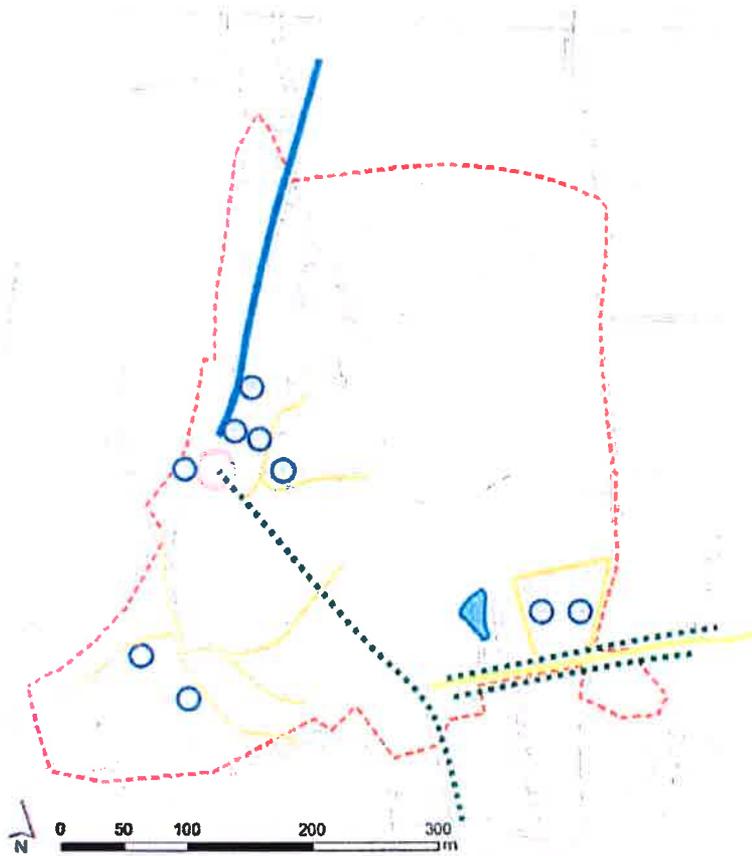
Contemplando todas as componente estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural, nomeadamente os monumentos, gastronomia e etnografia;

- **Paisagísticos e Ambientais**, referentes à melhoria da qualidade ambiental e paisagística que se assumem como potenciais grandes recursos deste território;
- **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 (largo e jardins) 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) e às infraestruturas (água, eletricidade, etc.). 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.

[Handwritten signatures and initials]

2. INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS



Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 18. Eixos Estratégicos

Arruamentos:

Intervenção na "Rua Urbana"- EN 207 / EN 207-2 :

- Requalificação dos passeios;
- Qualificação dos percursos pedonais;
- Requalificação das infraestruturas;
- Reperfilamento da via;
- Introdução de medidas de acalmia de tráfego
- Construção de uma galeria técnica para infraestruturas;
- Pavimentação.

Arborização

Intervenção nos eixos secundários

- Qualificação dos percursos e espaços pedonais;
- Requalificação das infraestruturas;
- Pavimentação.

Intervenção em arruamentos secundários

- Qualificação dos percursos e espaços pedonais
- Requalificação das infraestruturas.
- Pavimentação;
- Requalificação dos passeios.

Praças, Largos e Jardins:

Requalificação do Largo

Requalificação do Parque Infantil

Edificado:

Reabilitação de edificado



3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

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

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

1. MELHORIA DO SISTEMA URBANO

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

2. REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

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



3. REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

- Transformar o troço da EN 207 / 207-2 numa via urbana, recorrendo às seguintes intervenções:
 - a. Revisão do seu perfil
 - b. Implantação de cortinas arbóreas;
 - c. Alargamento dos seus passeios
 - d. Pavimentação;
 - e. Requalificação das suas infraestruturas;
 - f. Revisão da Iluminação com introdução nova luminárias
 - g. Criação de uma galeria técnica.
- Requalificação do largo principal da vila, que resulta do cruzamento;
- Requalificação do parque infantil localizado a sul da vila, junto à escola primária, com novo desenho e mobiliário urbano mais adequado;
- Aposta na criação dos percursos pedonais existentes;
- Requalificação das infraestruturas;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente ao longo das principais vias.

4. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Ajustar e qualificar o espaço urbano da vila para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos
- 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 sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

5. ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Reperfilamento de alguns arruamentos;
- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população.



6. APOIO AOS PARTICULARES

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

7. AÇÕES QUE POTENCIEM O DESENVOLVIMENTO CULTURAL DA ARU DELIMITADA

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

VIII. BENEFÍCIOS FISCAIS

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e a propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

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 pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

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