



Operação de Reabilitação Urbana

Programa de Reabilitação Urbana da Lixa

“A cidade não pode ser vista meramente como um mecanismo físico e uma construção artificial. Esta é envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõe; é um produto da natureza e particularmente da natureza humana.”

Robert Ezra Park (1973)



ÍNDICE

1 Introdução	5
2 Enquadramento legal e opção tipológica	17
3 Enquadramento	23
3.1 Território físico e social	25
3.2 Lixa na história	37
3.3 Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.....	42
4 Área de Reabilitação Urbana	45
4.1 Diagnóstico sumário da ARU da Lixa	47
4.2 Critérios de delimitação da ARU da Lixa	56
4.3 Morfologia urbana e espaço público.....	58
4.4 Valor Patrimonial	61
5 Análise e caracterização do edificado e espaço público	81
5.1 Metodologia.....	83
5.2 Edificado.....	88
5.2.1 Número de pisos	88
5.2.2 Tipo de ocupação.....	90
5.2.3 Usos	92
5.2.4 Estado de conservação do edificado	98
5.3 Patologias da construção.....	100
5.3.1 Coberturas.....	101
5.3.2 Fachadas.....	106
5.3.3 Caixilharias.....	111
5.4 Espaço Público	113
5.4.1 Circulação pedonal	117
5.4.2 Mobiliário urbano.....	127
5.4.3 Iluminação	129
5.4.4 Estrutura verde	132
6 Visão estratégica para a cidade da Lixa	139
6.1 Enquadramento e diagnóstico	141
6.2 Estratégias e objetivos	148
7 Programa de execução das intervenções prioritárias	153
7.1 Referências de estratégia espacial - breve introdução	155
7.2 Necessidades gerais de intervenção	163
7.3 Medidas complementares sustentáveis.....	167
7.3.1 Eficiência energética	167
7.3.2 Mobilidade suave	170
7.3.3 Economia circular.....	172
7.4 Apresentação das ações de iniciativa pública	179
7.5 Planta Síntese	180
8 Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana	182
8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna....	184
8.2 Processo de gestão ativa da ORU.....	186
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação.....	190
8.4 Instrumentos de execução	203
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa.....	211
8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	213
9 Siglas e Glossário	216
10 Bibliografia	222



1 | Introdução



1 | INTRODUÇÃO



01 | Esquema introdução

1 | Introdução

Atualmente, as matérias da reabilitação e regeneração urbanas constituem uma dimensão fundamental e prioritária da política de cidade desenvolvida pela Câmara Municipal de Felgueiras.

De uma forma geral, ao longo das últimas décadas, o crescimento dos aglomerados urbanos desenvolveu-se essencialmente para zonas periféricas aos centros históricos e às áreas consolidadas resultando num desequilíbrio entre ambos e verificando-se um progressivo abandono dos núcleos antigos.

Na segunda metade do século XX, a cidade tradicional, que concentrava no seu centro histórico os principais usos, mudou e os núcleos antigos viram a sua composição e funções profundamente alteradas, tendo estes entrado em crise.

Os fenómenos de suburbanização, a partir de cerca dos anos 50, alterou a matriz de cidade tradicional, “as metrópoles e as cidades alongaram-se, (...) novas morfologias urbanas apareceram, (...) novas centralidades periféricas apareceram”, “a cidade perdeu a sua centralidade radial e o urbano espraiou-se” (Marques; 2005, 41 - II Parte – enquadramento temático e metodológico).

Nas últimas décadas, os processos de urbanização sofreram grandes alterações, os limites das cidades deixam de ser definidos, a cidade alargou-se e difundiu-se no território envolvente.

Para além disso, o desenvolvimento dos transportes, bem como os processos de suburbanização (precisamente associados à evolução dos transportes), acabou por incitar a separação entre o local de trabalho e o local de residência.

Este modelo acabou por colocar graves problemas às áreas urbanas, pela “insustentabilidade de um maior consumo de solo” e pelo aumento das deslocações pendulares, o que por um lado resultou num “aumento do consumo de energia”, e por outro levou ao “abandono dos centros históricos das cidades, deixando-os degradados e envelhecidos.” (Cavém; 2007, 16 - II Parte – enquadramento temático e metodológico).

No entanto, foi essencialmente a partir dos anos 70 do século XX, que se sentiu com maior intensidade o declínio das áreas históricas das cidades. As transformações decorrentes do pós-guerra, bem como as características da cidade pós industrial contribuíram para o seu declínio, surgindo novas centralidades, frequentemente localizadas nas periferias das antigas cidades.

Surgem assim novos e variados padrões de urbanização, favorecendo várias formas de dispersão. A homogeneidade dos tradicionais centros históricos das cidades é perdido (com um parque edificado cada vez mais envelhecido), o que por sua vez explica a emergência das novas centralidades periféricas. (Fonte: II Parte – enquadramento temático e metodológico)

A periferia urbana, desenhada para responder adequadamente às novas necessidades, contribui para a crise dos centros históricos, na medida em que os novos centros são dotados de todas as “vantagens da modernidade e progresso tecnológico, em detrimento do vetusto recanto histórico que passa a ser residual” (Freire Chico; 2008, 19 - Fonte: II Parte – enquadramento temático e metodológico)

Assim, foi-se assistindo a um progressivo abandono das populações dos tradicionais centros históricos, e conseqüentemente verificou-se um gradual envelhecimento do edificado e perda da competitividade em detrimento dos novos serviços e atividades qualificadas localizados nas periferias, também beneficiados pelas acessibilidades.

A falta de atratividade dos antigos centros históricos encontra-se assim “fortemente relacionada com o envelhecimento do parque edificado, degradação do espaço público, a inadequação do tecido urbano ao uso automóvel”, e também as conseqüentes dificuldades de estacionamento. (Fonte: Cavém;2007, 17 in II Parte – enquadramento temático e metodológico)

Tendo em conta o cenário de crise dos tradicionais centros históricos, é fundamental delinear uma estratégia de intervenção que solucione os vários constrangimentos apontados, nomeadamente através da reabilitação e regeneração nos núcleos antigos.



1 | INTRODUÇÃO



02 | Esquema reabilitação urbana

Pretende-se devolver a estes locais novos residentes, incentivar o estabelecimento de novas atividades e captar novos investimentos no sentido de dinamizar a economia local. Naturalmente, será determinante a qualificação do espaço público, a preservação e valorização do património existente e a reabilitação do edificado.

A reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. No entanto é importante estabelecer a diferença entre os conceitos de reabilitação e regeneração, que foram evoluindo a par da história.

O conceito de reabilitação sofreu grandes alterações, nomeadamente a partir dos anos 60 até à atualidade, designadamente no que respeita aos seus objetivos, princípios, âmbito de atuação, metodologia e abordagem. (Fonte: Pinho, Ana Cláudia da Costa; "Conceitos e políticas de reabilitação urbana: análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais", Maio 2009, Faculdade de Arquitectura de Lisboa- tese de doutoramento).

Desde a Idade Média até ao Renascimento, praticavam-se apenas transformações sobre as obras do passado, novas adaptações e reconstruções mais ou menos drásticas.

O Humanismo e Renascimento foram pouco respeitadores do passado no sentido em que o amor pela antiguidade provocou vastas destruições com a finalidade de serem isolados os pormenores mais significativos de um monumento. (Fonte: Fundamentação Teórica do Restauro: [http://5cidade.files.wordpress.com/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro .pdf.](http://5cidade.files.wordpress.com/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro.pdf))

Durante o período neoclássico acentua-se o culto pelos monumentos e, por sua vez, iniciam-se os primeiros restauros que tendem a valorizar o monumento, não com a finalidade de uma melhor função mas enquanto obra que detém um interesse como realização artística ou recordação histórica. (Fonte: Fundamentação Teórica do Restauro: [http://5cidade.files.wordpress.com/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro.pdf.](http://5cidade.files.wordpress.com/2008/04/fundamentacao-teorica-do-restauro.pdf))

Já com a Revolução Industrial, vários fatores contribuíram para alterações significativas no espaço urbano na Europa. Todavia, a

principal preocupação era a adaptação das estruturas urbanas ao forte desenvolvimento industrial e as propostas de planeamento urbano que surgiram destinavam-se essencialmente a resolver questões habitacionais, condições sanitárias e de mobilidade (Fonte: CABRAL, Sofia Ribeiro; “ Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000).

Os tecidos antigos passaram então a ser notados, mas como sinónimo de insalubridade, obsolescência e inadequação, chegando mesmo a ser considerados como um entrave à evolução da sociedade contemporânea.

Consequentemente, a sua destruição era vista como uma opção mais vantajosa do que a sua conservação, o que veio mais tarde fundamentar as grandes operações de renovação urbana realizadas na Europa depois da Segunda Guerra Mundial (Pinho, 2009 *in* CABRAL, Sofia Ribeiro; “ Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000).

É de salientar em 1933 o IV Congresso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) no qual se adotou outra Carta de Atenas, a Carta de Atenas do Urbanismo, também fundamental mas de carácter muito distinto.

Já no final da década de 60, e no início da década de 70, assistiu-se a

um período de convulsão e a uma tomada de consciência, associada às crescentes preocupações ambientais.

A perda de identidade da cidade e o seu despovoamento, consequência dos processos de renovação urbana e expansão suburbana começou a ser uma preocupação. É então neste contexto, das políticas habitacionais e urbanas, que a reabilitação passa a ter relevância (Madeira, 2009; Pinho, 2009 *in* CABRAL, Sofia Ribeiro; “ Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000).

Gradualmente, por toda a Europa, as operações de reabilitação urbana – “recuperação e beneficiação de áreas degradadas (históricas ou não) nas suas várias dimensões (física, social, económica e ambiental)” começaram a suceder às anteriores operações de renovação urbana. (Madeira, 2009, *in* CABRAL, Sofia Ribeiro; “ Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado-Magalhães, 2000)

A necessidade de articular a dimensão física da reabilitação com a intervenção de apoio social foi indispensável para a elaboração de um novo tipo de planos de reabilitação urbana. Gradualmente, por toda a Europa, a reabilitação urbana afirmou-se como “uma nova política de requalificação das urbes existentes onde se insere um conjunto de ações coerentes e orquestradas, destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas



1 | INTRODUÇÃO

urbanas, e a, consequentemente, elevar de forma significativa a qualidade de vida das populações residentes.” (Fonte: CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado)

Deste modo, pode efetivamente constatar-se uma evolução do conceito de reabilitação desde os anos sessenta do século XX até aos dias de hoje.

Tendo inicialmente surgido como um instrumento de conservação do património cultural reservado a especialistas, gradualmente ultrapassou este âmbito e tornou-se num “processo integrado de intervenção em áreas urbanas específicas, que tem por objetivo principal instigar uma dinâmica de mudança na área em causa, integrando-a no processo de desenvolvimento urbano global, tendo por base um conjunto de princípios e objetivos específicos, e operando segundo uma metodologia que integra a participação e os recursos de múltiplos atores”. (Fonte: Pinho, 2009, in CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa- tese de mestrado)

Em Portugal, a questão da habitação e da reabilitação urbana processou-se de forma diferente em relação a grande parte da Europa. Em meados do século XX, dado o fenómeno migratório do interior para o litoral, especialmente em direção às grandes cidades, era cada vez mais evidente a falta de habitação e a insalubridade das existentes.

Embora a construção de bairros sociais estivesse prevista no Decreto-Lei 4137/1918, este não foi suficiente e nas décadas 30 e 40 surgiram vários programas para construção de casas económicas na tentativa de ultrapassar o problema, sem sucesso.

É ainda de referir que foi na década de 40, mais concretamente em 1943 em Lisboa, que se estabeleceram algumas medidas legais, que se revelaram muito gravosas para a conservação e manutenção do edificado, entre as quais merece destaque a do congelamento das rendas. A medida foi alargada a outros aglomerados após o 25 de abril de 1974, descapitalizando os proprietários dos edifícios, o que se refletiu na falta de manutenção dos mesmos e consequente degradação.

Só durante os anos 60 se começa a assistir a uma progressiva mudança da perspetiva de intervenção na cidade e em Maio de 1961, no Congresso sobre o Urbanismo realizado no LNEC – Laboratório de Engenharia Civil, o conceito de renovação urbana surge com uma nova forma, aproximando-se do que se preconizava já por toda a Europa. É pela primeira vez, feita uma aproximação ao que mais tarde se veio a denominar de reabilitação urbana.

Mais tarde, em outubro de 1974, é criado o Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barreto (Porto), tendo por missão proceder à renovação urbana da área e evitando que a população aí residente, em casas sem condições, não viesse a ser deslocada.

É ainda de referir a Lei de Solos, Decreto-Lei 794/76, que estabeleceu duas importantes figuras: a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) e as Medidas Preventivas, que tinham como objetivo intervenções no património edificado de zonas históricas das cidades, foi assim possível alargar substancialmente o poder de intervenção dos municípios em áreas degradadas, designadamente, no âmbito das operações de reabilitação.

Já em finais da década de 70 foi ainda lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o PRU, com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Fonte: MADEIRA, Cátia, "A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH", Tese de Mestrado, Lisboa, Maio de 2009)

Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos,

definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Fonte: MADEIRA, Cátia, "A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH", Tese de Mestrado, Lisboa, Maio de 2009)

Em 1988, o PRAUD substituiu o PRU, e previa a recuperação das áreas ambientalmente degradadas, históricas ou não, e a recuperação do património construído. Os principais objetivos do PRU e PRAUD, estavam relacionados com as ações de reabilitação nos centros históricos e em áreas urbanas degradadas, por equipas pluridisciplinares, desenvolvendo estratégias para melhorar a qualidade de vida dos residentes e despertar nos proprietários o interesse pela reabilitação dos seus imóveis. (Fonte: MADEIRA, Cátia, "A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH", Tese de Mestrado, Lisboa, Maio de 2009)

É importante salientar que com a entrada de Portugal na CEE, em 1985, chegaram fundos que permitiram avançar com a execução de operações de reabilitação direcionadas aos centros históricos e não só.

Em 2004, o Decreto-lei 104/2004 de 7 de maio, veio permitir aos municípios a constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), empresas geralmente de capital municipal com eventual contributo estatal, visando a intervenção de promotores privados com o objetivo de promover a reabilitação das respetivas zonas de intervenção. CABRAL,



1 | INTRODUÇÃO

Sofia, “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana”, Tese de Mestrado, Lisboa, 2013

Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana”, cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana. (Fonte: DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro)

Nos dias de hoje, a reabilitação urbana é considerada uma política de coesão e um dos principais instrumentos do desenvolvimento urbano sustentável, sendo indispensável para o seu sucesso um conjunto de instrumentos operacionais e um enquadramento legal e regulamentar favorável. (Fonte: Pinho, 2009, p. 741 in CABRAL, Sofia Ribeiro; “Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana” novembro 2013, Lisboa-tese de mestrado).



03 | Esquema faseamento ARU-ORU

É ainda de referir a Lei de bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) a qual define, no artigo 61º, os conceitos de reabilitação e regeneração:

“A **reabilitação** é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística”

“A **regeneração** é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.”

A regeneração representa assim uma dimensão mais alargada, que vai além da reabilitação física dos edifícios e espaços públicos, não fazendo sentido uma sem a outra.

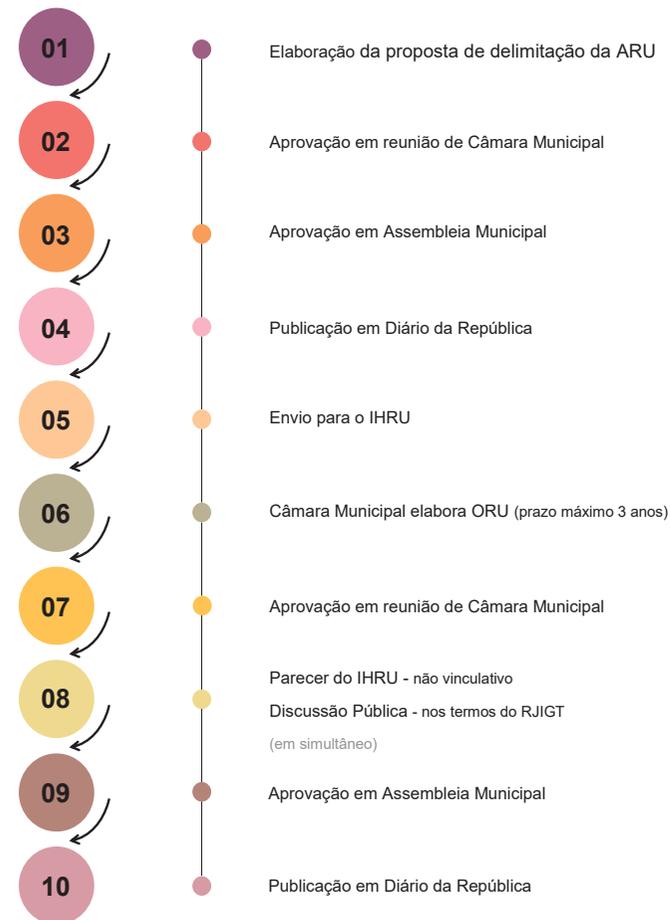
Retomando o tema do declínio dos centros históricos, quase sempre coincidentes com os núcleos de origem das cidades, esta realidade teve efeitos ao nível do edificado e espaços públicos.

Como consequência do desinteresse em habitar e investir nestes centros, os mesmos foram sendo gradualmente abandonados pela população, também para o comércio e serviços, começaram a ser menos atrativos.

O núcleo mais antigo da Lixa, que corresponde ao centro da cidade, foi também assistindo a um crescente número de edifícios e espaços devolutos, que como resultado do envelhecimento próprio e falta de manutenção periódica se apresentam num contínuo estado de degradação, tendo implicações ao nível da imagem urbana da cidade.

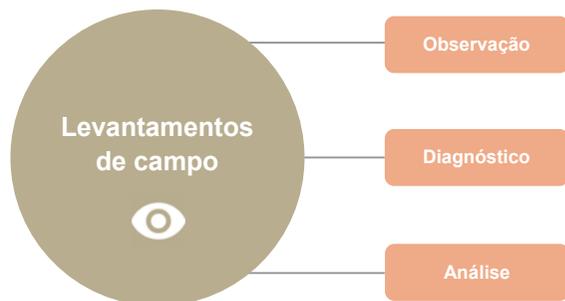
Torna-se determinante o desenvolvimento de uma definição estratégica que possa culminar num processo otimizado de reabilitação integrada dos vários espaços e edifícios em degradação, atraindo investidores privados e devolvendo a Lixa uma imagem de cidade atrativa e sustentável.

Assumindo uma política de regeneração urbana que tem por base uma estratégia integrada e continuada de reabilitação e revitalização, o Município de Felgueiras procedeu à delimitação da área de reabilitação urbana da Lixa (ARU) através de instrumento próprio, regulada pelo regime jurídico de reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.





1 | INTRODUÇÃO



05 | Esquema "trabalho de campo"

Efetivamente, a ARU da Lixa foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 250/2015, Série II de 2015-12-23, através do Aviso n.º 15017/2015, tendo ainda sido remetida para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a operação de reabilitação urbana.

Assim, o presente documento respeita à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da Operação de Reabilitação

Urbana da Lixa, de acordo com o estipulado no Artigo 17.º da Lei n.º 32/2012 do RJRU.

Sendo a salvaguarda do património local uma condição basilar para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação do património edificado e memórias enquanto testemunho da evolução histórica e territorial.

A reabilitação urbana tem assim um papel de elevada importância na contribuição para o reforço da cultura, identidade e das idiossincrasias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento multidisciplinar, Lixa, pretende atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para os seus residentes e visitantes, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana.

É imperativo definir uma estratégia de reabilitação urbana que garanta ao centro da cidade da Lixa uma nova centralidade, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população, visitantes e turistas.

O presente documento será estruturado em doze capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a resumir:

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma operação de reabilitação urbana da Lixa e assume a opção do Município de Felgueiras no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU da Lixa, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.

Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, e referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

Por sua vez, o quarto capítulo aborda de forma sintética a ARU da Lixa, já aprovada, apresentando os critérios que levaram à definição dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana. É ainda desenvolvida uma análise morfológica e são identificados os edifícios e elementos classificados/notáveis.

Ao longo do capítulo cinco apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de estudo delimitada, infra ARU, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes constituídas por: “metodologia”, “edificado”, “patologias da construção” e “espaço público”.

O capítulo seis apresenta uma visão estratégica para a cidade da Lixa, bem como os objetivos para a mesma.

No capítulo sete são apresentadas referências de estratégia espacial, as principais necessidades gerais de intervenção e por fim as ações de iniciativa pública propostas pelo Município.

Relativamente ao capítulo oito, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda o quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução, os cronogramas globais de investimento.

Por fim, as siglas e glossário encontram-se no capítulo nove, o índice de imagem no capítulo 10, a bibliografia no onze e finalmente a equipa técnica no capítulo doze.

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



2 | Enquadramento legal e opção tipológica



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA



06 | Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana (ORU) correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

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

Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”. (artigo 8.º do RJRU)

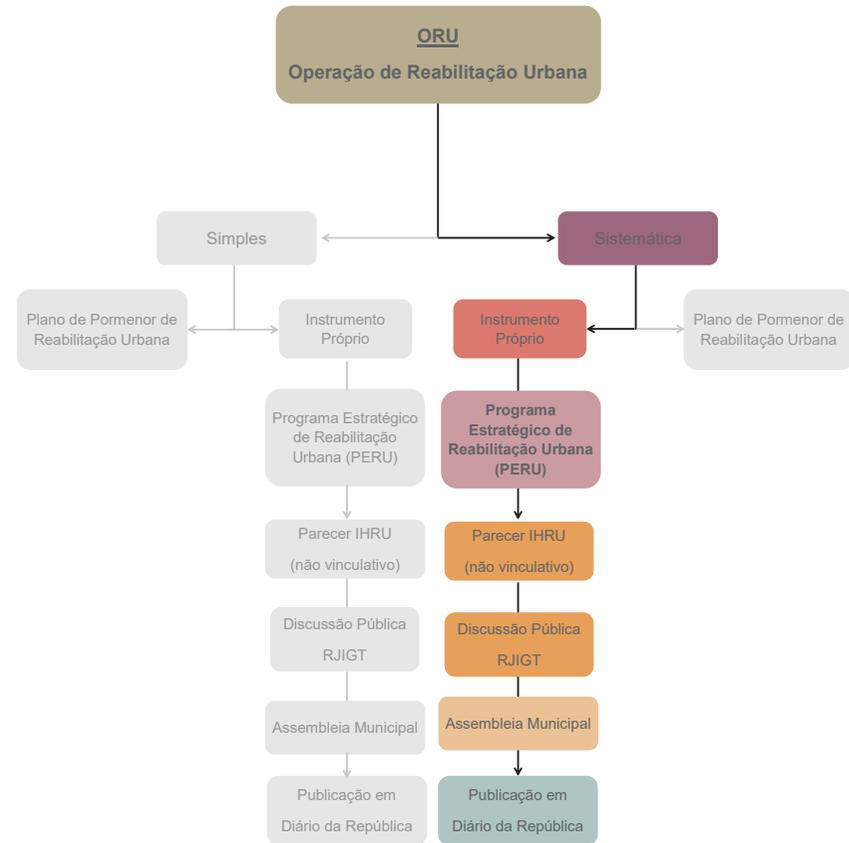
Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”. (artigo 8.º do RJRU)

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

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária na cidade de Felgueiras não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

A operação a desenvolver na cidade da Lixa será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado. Que por sua vez, será aprovada através de instrumento próprio sob proposta da câmara municipal.

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Felgueiras fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia



07 | Diagrama do processo de execução da ORU
 (esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)



de referência de toda a intervenção a concretizar.

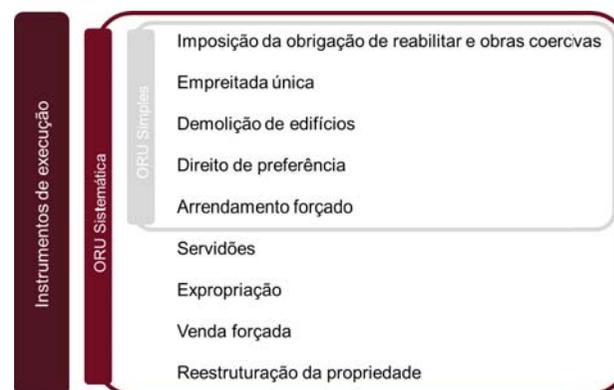
Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.

Nos dias de hoje são notórios os sinais de degradação física da cidade da Lixa, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente e tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que a opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno aos instrumentos de execução de política urbanística. Nomeadamente, imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade. Sendo que os últimos quatro instrumentos de execução referidos são proibidos nas ORU simples.

Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar são descritos no capítulo 7 deste documento.



08 | Instrumentos de execução de política urbanística

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática da Lixa vigorará pelo prazo estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2017 a 2027.

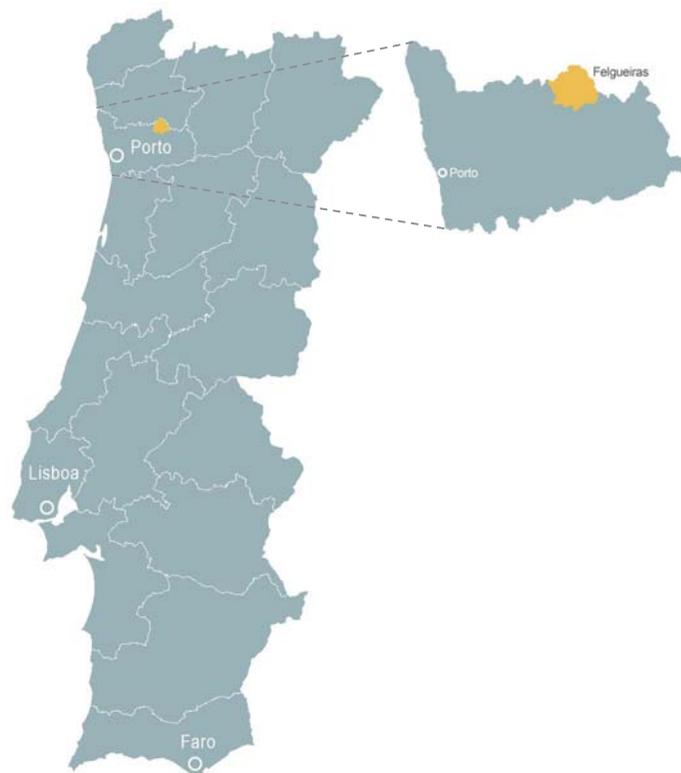
É de salientar que âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos.



3 | Enquadramento



3 | ENQUADRAMENTO



9 | Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental

3.1 | Análise física

Localizado na Região Norte de Portugal, o concelho de Felgueiras, pertence à sub-região do Tâmega e Sousa, e abrange uma área de cerca de 115 km².

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

A grande proximidade à área do Grande Porto (aproximadamente 50 km) reflete-se numa forte dependência face a esta, mantendo Felgueiras fortes laços de interdependência com os Concelhos de Amarante, Lousada e Porto.

O concelho integra quatro centros urbanos, designadamente: Felgueiras, sede de concelho, Lixa, Barrosas e Longra. Felgueiras e Lixa têm o estatuto de cidade (atribuído em 1990 e 1995, respetivamente), Barrosas e Longra têm o estatuto de vila (atribuído em 1990 e 1995 respetivamente).

A malha urbana do concelho de Felgueiras é definida pelos aglomerados urbanos de Felgueiras, Lixa, Barrosas e Longra sendo estes os principais centros de prestação de serviços e concentração dos principais equipamentos.

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

Em termos bioclimáticos, o Concelho de Felgueiras é caracterizado por um clima húmido, que proporciona uma fauna e flora naturais de grande variedade. A paisagem dominante é agrícola correspondendo a cerca de 40% da área agrícola do agrupamento e ocupa cerca de 55% da superfície do concelho.

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

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



10 | Malha urbana da cidade da Lixa

(Fonte: <http://vilacovadalixaeborbadegodim.pt/site/galleries/galeria-de-fotografias/>)



3 | ENQUADRAMENTO

De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia efetuado, sempre que possível, a comparação evolutiva dos indicadores desses dois períodos intercensitários ao nível do concelho, e das subsecções estatísticas que compreendem as Áreas de Reabilitação Urbana.

Importa referir que as Áreas de Reabilitação Urbana são constituídas por mais do que uma subsecção e uma ou mais freguesias, pelo que em termos metodológicos para análise efetuou-se a correspondência expressa no quadro ilustrado na imagem 12.

Freguesias	Borba de Godim / Vila Cova da Lixa
Total subsecções	ARU da Lixa

11 | Correspondência freguesias - subsecções - área de reabilitação urbana

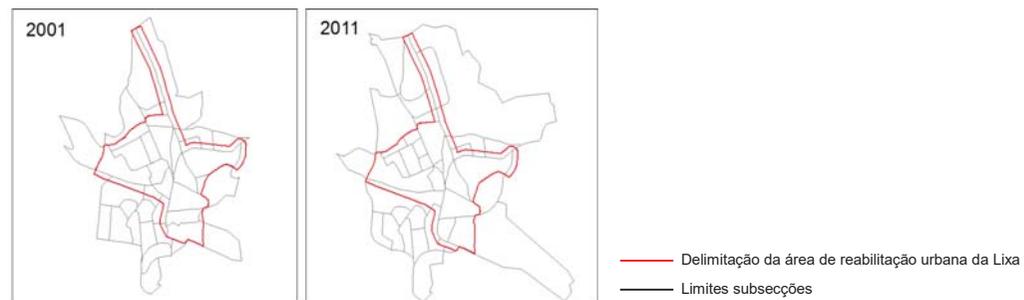
Salienta-se ainda que, tanto as freguesias como as subsecções têm uma área maior do que a correspondente à ARU, o que impossibilita a obtenção de um retrato exato da realidade ao nível da Área de Reabilitação Urbana, contudo, considera-se que o estudo efetuado permite fazer um enquadramento destas na freguesias correspondentes.

Assim, a ARU da Lixa abrange duas freguesias, neste caso, Vila cova da Lixa e Borba. Os limites da Área de Reabilitação Urbana e respetivas freguesias abrangidas podem ser observados na imagem 13.



12 | Correspondência freguesias - área de reabilitação urbana

Outra questão importante refere-se à alteração dos limites das subsecções, ao longo do período de análise. Da observação da figura seguinte depreende-se que existiu uma densificação ou uma divisão maior das subsecções.

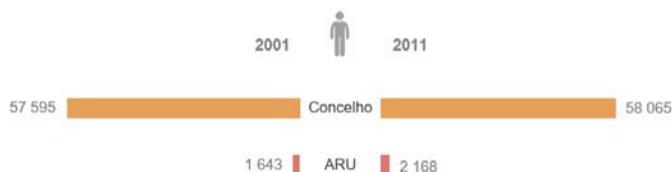


13 | Evolução dos limites das subsecções referentes à área de reabilitação urbana

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

Em 2011, o concelho de Felgueiras tinha uma densidade populacional de 500 hab/km², registando 58 065 residentes, apresentando, assim, um aumento de 0,82% em relação a 2001 (com 57 595 residentes).

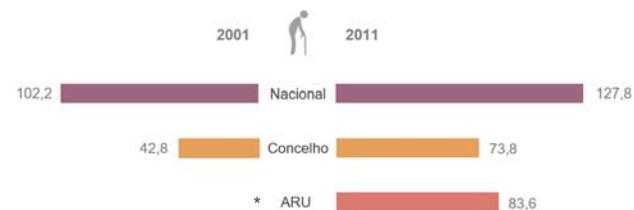
Ao nível da área de reabilitação urbana da Lixa, a população residente em 2011 situava-se nos 2 168 habitantes, enquanto em 2001 era de apenas 1 643, observando-se desta forma um acentuado crescimento de aproximadamente 32%.



14 | População residente em 2001 e 2011, no concelho de Felgueiras e na ARU da Lixa
 (Fonte: Censos 2011)

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

Em 2011, o índice de envelhecimento do concelho era de 73,8, apresentando um aumento face ao registado em 2001 de 42,8, apesar disso mantém-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 127,8 e 102,2 para o mesmo período. É de salientar que para a ARU da Lixa, em 2011, o índice de envelhecimento era de 83,6.



15 | Índice de envelhecimento 2001 e 2011, ao nível nacional, do concelho de Felgueiras e na ARU da Lixa
 (Fonte: Censos 2011)

O índice de envelhecimento relaciona a população idosa (com 65 anos ou mais) com a população mais jovem (com menos de 15 anos), permitindo desta forma constatar um aumento da população mais velha ao nível do concelho.

Naturalmente, o progressivo envelhecimento da população conduz à necessidade das entidades locais oferecerem e criarem um maior número de respostas a vários níveis para a população mais idosa.

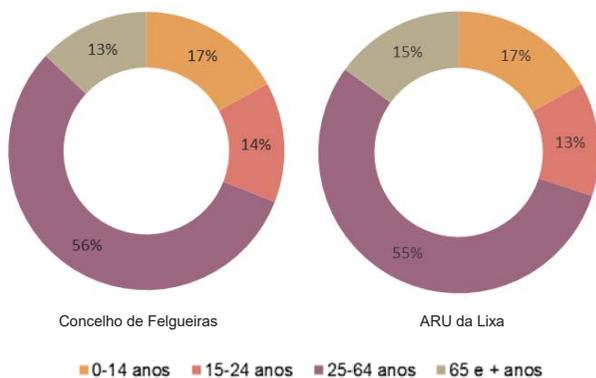
* Para o ano de 2001 não existem dados disponíveis que permitam calcular o índice de envelhecimento ao nível das subsecções.



3 | ENQUADRAMENTO

Como se pode verificar nos gráficos da imagem 17, tanto no concelho como na ARU da Lixa o grupo etário com mais peso é a população entre os 25 e 64 anos de idade, que representa cerca de 56% e 55% da população, respetivamente.

O grupo dos 0-14 anos representa apenas 17% da população, tanto no concelho como na ARU, enquanto o grupo dos 15-24 anos se situa nos 14% no concelho e 13% na ARU, e por fim, o grupo dos 65 e mais anos possui cerca de 13% da população do concelho e 15% da população da ARU.



16 | Estrutura etária da população no concelho de Felgueiras e na ARU da Lixa em 2011

No que diz respeito aos níveis de instrução da população, o concelho de Felgueiras tem revelado uma evolução positiva da qualificação. No ano de 2011, os dados apontam para uma predominância de população com o ensino básico concluído (67,9% da população), seguido pelo ensino secundário (13,5% da população) e por fim o ensino superior (7,5% da população).

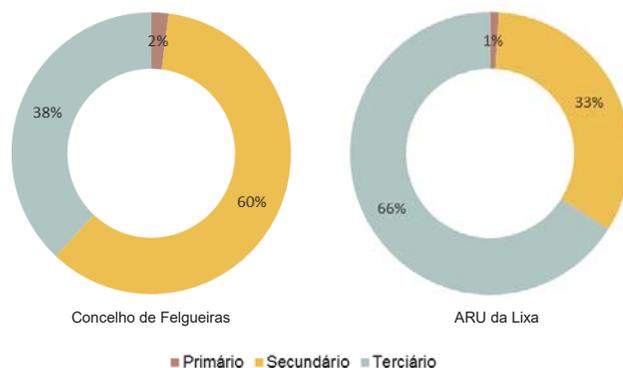
O fenómeno do abandono escolar tem evoluído ao longo dos últimos anos de uma forma decrescente, sendo a taxa de analfabetismo um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação.

Em 2001, a taxa de analfabetismo que diminuiu de 8,5% para 5,06% em 2011, à semelhança da média nacional que decresceu de 9,03% em 2001 para 5,22% em 2011, em parte devido à universalização e democratização do ensino, bem como pela escolaridade obrigatória até ao 12º ano.

Naturalmente, a questão do ensino tem consequências diretas e indiretas nos números relativos à população empregada, bem como empregos por setores de atividade.

No que diz respeito à população empregada por setores de atividade na área de reabilitação da Lixa, em 2011, foi o setor terciário que teve maior presença, integrando 66% da população empregada. No entanto é de destacar o peso do setor secundário, cerca de 33%, em grande parte

graças à indústria do couro e dos produtos do couro, assim como à promoção imobiliária e construção de edifícios. Por fim, o setor primário representa apenas cerca de 1% da população empregada da ARU.



17 | População empregada por setor de atividade económica no concelho de Felgueiras e na ARU da Lixa em 2011

A taxa de atividade do concelho é de 51,31%, mais de metade da população, contudo é de notar o agravamento da taxa de desemprego que passou de 3,7%, em 2001, para 10,33%, em 2011.

Apesar da taxa de atividade ter aumentado em relação ao ano de 2001, o desemprego aumentou, com uma proporção de mulheres desempregadas significativa. Em 2011, a taxa de desemprego no concelho era de 10,3% e na ARU da Lixa era de 9,9%.



18 | Taxa de desemprego no concelho de Felgueiras e na ARU da Lixa em 2011

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

No que diz respeito à população empregada dentro da área de reabilitação urbana da Lixa é possível verificar que o perfil de atividades é claramente dominado pelo setor terciário, de acordo com os dados do INE de 2011.

Assim, no que concerne à população residente empregada o perfil de atividades dominado pelo setor terciário é de 59%, sendo que o setor primário emprega apenas 2% da população da Lixa. Relativamente ao desemprego, de acordo com os Censos de 2011, a ARU da Lixa apresentava uma taxa de desemprego de 9,9%.

A cidade da Lixa tem uma dinâmica comercial muito importante no concelho, evidencia-se o pequeno comércio relativo a malhas, bordados, móveis e também algum calçado. As feiras realizadas são de extrema relevância no núcleo urbano, por se revelarem um meio importante para as trocas comerciais.



3 | ENQUADRAMENTO

Deste modo, a feira da Lixa destaca-se como um recurso para as permutas comerciais. Esta realiza-se semanalmente à Terça-feira. Para além da feira semanal, realizam-se mais três anuais: a feira franca que se realiza no Domingo anterior ao dia de Natal; a feira das Oitavas que ocorre na Segunda-Feira de Páscoa e, por último, a feira anual que decorre na Segunda-feira a seguir às Festas das Vitórias (primeiro fim-de-semana de Setembro).

No âmbito da agricultura, não existe uma grande produção visto que, a que existe é para consumo próprio, ou então para a venda de produtos nas feiras. Existem apenas pequenas extensões de terras, onde se faz a agricultura em sistema de policultura.

Salientam-se entre os produtos agrícolas tradicionais: o milho, o centeio, o feijão, a batata, a cebola, a fruta variada (maçã, pêssego, pera, laranja, limão), o linho, o mel e sobretudo o vinho verde da região. Além disto, espalham-se pela cidade algumas unidades de produção pecuária - vacarias, pocilgas e aviários.

Em relação à pecuária, constata-se que maioria do concelho de Felgueiras incide na avicultura, produção com mais reflexo na Lixa. Assim, em termos estatísticos, Lixa tem muitos aviários completamente apetrechados para a exploração de carne e ovos. A sua exploração avícola contém condições bastante adequadas e desejáveis.

A cidade da Lixa tem, ainda, uma dimensão económica e comercial ligada ao artesanato, com peças de renda e bordados de linho e algodão. Em Agosto é realizada na cidade da Lixa uma feira de bordados. Esta feira subsiste há mais de dez anos e pretende dar a conhecer esta riqueza local e a transmitir o conhecimento desta arte.

Esta atividade a que se dedicam numerosas pessoas prestigia a cidade, nomeadamente, com os famosos bordados em peças de linho e algodão e, também, com aqueles em ponto de cruz, característicos da cidade.

Como em Felgueiras, na Lixa existem também algumas empresas de calçado. Este tipo de indústria espalha-se pelo território através de pequenas e médias empresas, empregando uma parte significativa da população ativa (cerca de 30 %). Contudo, neste aglomerado urbano existem, ainda, outras importantes indústrias, como a têxtil, a de confeções e fição, a de construção civil e a de madeiras.

Deste modo, Lixa é uma cidade que tem-se vindo a desenvolver e a evoluir nos últimos 20/25 anos. Presentemente, esta cidade tem nove bancos espalhados pelo aglomerado e os edifícios pertencentes ao quartel da GNR e ao Centro de Saúde foram, ambos, reformulados com melhores condições mais modernas e adaptadas.

Para além do Centro Regional de Segurança Regional, Lixa possui várias clínicas médicas e dentárias, vários infantários e jardim-de-

infância, assim como, a nível de educação contém a escola secundária, a escola C+S e várias escolas primárias. Tem, ainda, um Centro de Dia para os mais idosos. Este crescimento da cidade manifesta-se, também, na população e no edificado destinado a moradores e a lojas e centros comerciais.

No período 2001-2011, verificou-se um aumento populacional expressivo nas ARU da Lixa, na ordem dos 20%, segundo os dados do INE. Salienta-se que este comportamento demográfico apresenta, em paralelo, reflexos a nível da evolução do número de famílias.

Atualmente, dentro do perímetro da ARU da Lixa existem 2168 habitantes, em que 15 % da população tem 65 anos ou mais, 55 % da população está entre os 25 e 64 anos, 13 % da população contém entre 15 a 24 anos e finalmente 17 % da população diz respeito às idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos.

No que concerne ao edificado, no mesmo período entre 2001-2011, existe um crescimento na ordem dos 10%. Do total de edifícios na ARU da Lixa foi possível constatar que a maioria é exclusivamente residencial, identificando-se nestes imóveis algumas patologias.

As mesmas dizem respeito a condições de solidez, segurança e salubridade, motivadas em muitos dos casos, pelo abandono das construções, mas também devido aos custos associados à manutenção

e reabilitação dos edifícios, difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Apesar disso, o peso do uso secundário ou sazonal é bastante significativo, bem como de alojamentos vagos. Deste modo, na ARU da Lixa 81% do edificado destina-se a residência habitacional, 13% a residência secundária ou sazonal e 16% das construções estão vagas.

Para além das atividades económicas existentes como o comércio, a agricultura, o artesanato, as empresas industriais de calçado e a pecuária, entre outras, distingue-se particularmente a comercialização do Vinho Verde e a Quinta da Lixa que já recebeu inúmeros prémios a nível internacional e nacional, situada muito próxima da delimitação da ARU.

A Quinta da Lixa é uma empresa criada em meados de 1986 que aposta na diversificação dos vinhos verdes. É uma empresa de referência, não só pela qualidade dos seus vinhos que ano após ano coloca no mercado, mas também pelo profissionalismo e dedicação que lhe está associada.

O Enoturismo da Quinta da Lixa está integrado na Rota dos Vinhos Verdes da qual foi uma das fundadoras. Este roteiro turístico dinamiza a cidade, sendo o vinho verde e a Quinta da Lixa polos que ativam a economia local e projetam e sinalizam uma imagem de marca deste aglomerado.



3 | ENQUADRAMENTO

Esta rota dá a conhecer aos visitantes como são feitos os vinhos, concebe uma visita à adega e à linha de enchimento, bem como, possibilita uma visita às vinhas, ao “lago dos patos”, ao “tanque dos namorados”, entre outros espaços naturais de vasta beleza.

A construção do hotel rural, sendo o segundo a nível nacional com rótulo ecológico da autoria do arquiteto Paulo Lobo, visou a adaptação do espaço onde a empresa Quinta da Lixa desenvolve a exploração do vinho que produz, ao qual se acrescentou o exercício de uma atividade turística através da construção de um projeto essencialmente vocacionado para o enoturismo.

Assim sendo, em termos de dinamização das atividades económicas da Lixa é fundamental estruturar a oferta em torno da valorização dos produtos endógenos, através do desenvolvimento de uma oferta turística direcionada, por exemplo, para os circuitos turísticos culturais, de natureza, gastronomia e vinhos.

Considerando que o turismo constitui uma atividade estratégica da economia, a valorização de locais históricos, do património edificado, do espaço público, são em si, formas de promoção e valorização da identidade e cultura deste território tornando-o mais atrativo e apelativo.

Fomentar a atividade turística contribui ainda, para a promoção da coesão territorial, enquanto recurso indutor de inúmeras atividades

relacionadas, cooperando para o desenvolvimento sustentado em termos ambientais, económicos e sociais, melhorando a qualidade de vida, aumentando a oferta de emprego e atraindo visitantes.

Relativamente aos alojamentos, no concelho predominam os alojamentos familiares tipo clássicos, e também, em número significativo os edifícios, assim como na freguesia onde está inserida a ARU da Lixa, onde foram identificados 3067 alojamentos familiares em 2011, um aumento de cerca de 20% em relação ao ano de 2001.

É de salientar que grande parte do edificado encontra-se atualmente em gradual degradação, especialmente a habitação, pelo que carece de intervenções urgentes de forma a ultrapassar constrangimentos relacionados com insalubridade, falta de adaptação a condições de mobilidade, acessibilidade e conforto.

Sendo a habitação um requisito básico para a condição humana, as condições de habitabilidade podem ser um mecanismo gerador de situações de pobreza e de maior vulnerabilidade à exclusão social, nesse sentido devem prevalecer como uma prioridade.

Também, de modo a compreender as dinâmicas e tendências da **Mobilidade** a mobilidade do concelho de Felgueiras foi elaborada uma análise às rotinas de mobilidade praticadas.

O concelho de Felgueiras encontra-se bem servido a nível de acessibilidades, estando permeado por diversas estradas nacionais, nomeadamente, a EN 207, a EN 101 e a EN 15. É de salientar que também tem ligação direta à autoestrada A42, que por sua vez liga o concelho, através da rede de autoestradas, aos principais centros urbanos do norte do País (Porto, Braga, Guimarães e Vila Real), assim como aos concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante.

No que respeita às deslocações de residentes do município de Felgueiras para outros concelhos, Amarante, Lousada e Porto apresentam-se como os principais atratores, sendo responsáveis por 950, 778 e 565 das deslocações, respetivamente, como se pode observar na imagem 21.

De acordo com os censos de 2011, a população residente, empregada e estudante que realiza viagens pendulares, ou seja, que se desloca por

		Amarante	Lousada	Porto	Guimarães
Concelho	Felgueiras (total)	950	778	565	478
Freguesias	Aião	45	56	10	2
	Airães	29	78	31	13
	Friande	18	10	15	8
	Idães	21	122	26	11
	Jugueiros	2	1	4	55
	Penacova	4	1	4	11
	Pinheiro	12	3	3	7
	Pombeiro de Ribavizela	10	14	22	42
	Refontoura	22	15	23	8
	Regilde	3	5	6	25
	Revinhade	5	27	4	7
	Sendim	2	2	13	11
	União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	80	25	33	21
	União das Freguesias de Margaride (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	132	151	204	167
	União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	15	59	37	15
	União das Freguesias de Torrados e Sousa	11	18	17	13
	União das Freguesias de Unhão e Lordelo	6	96	8	3
	União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	419	46	77	18
	União das Freguesias de Vila Fria e Vizela (S. Jorge)	2	4	8	31
União das Freguesias de Vila Verde e Santão	111	45	20	10	

19 | Número de deslocações nos principais destinos das viagens para o exterior de Felgueiras (destinos com número de deslocações provenientes de Felgueiras superiores a 400)

Fonte: Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Cidade de Felgueiras e Lixa, mpt, 2016.



3 | ENQUADRAMENTO

motivos de trabalho ou de estudo, representa um número de cerca de 36 150 pessoas, em que aproximadamente 86,7% corresponde a deslocações no interior do próprio concelho de residência.

No que respeita à repartição modal, é possível verificar que o modo de deslocação mais utilizado no contexto do concelho de Felgueiras foi, em 2011, à semelhança do que se verifica na generalidade do país, o transporte individual com cerca de 58%.

O valor é inferior à média nacional para esse ano (61,6%), revelando ainda assim, uma elevada dependência da população local face ao transporte individual. Em segundo lugar está o modo pedonal como modo de deslocação mais utilizado com cerca de 21%.

Ao nível da freguesia, onde está inserida a área de reabilitação urbana da Lixa, o modo de deslocação mais utilizado continua a ser o transporte individual, com cerca de 66,9%, seguido pelo pedonal com cerca de 18,7%.

Concelho	Felgueiras	Na freguesia onde reside		Noutra freguesia do município onde reside	
		Nr.	%	Nr.	%
		13.799	44	17.553	56
	Aião	101	32,4	211	67,6
	Airões	502	43	666	57
	Friande	352	32,1	774	68,7
	Idães	1.087	76,8	329	23,2
	Jugueiros	208	30,2	480	69,8
	Penacova	295	42,8	394	57,2
	Pinheiro	110	19,4	458	80,6
	Pombeiro de Ribavizela	481	38,5	768	61,5
	Refontoura	360	31,6	781	68,4
	Regilde	335	58,2	241	41,8
	Revinhade	238	52,1	219	47,9
	Sendim	362	39	567	61
	União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos	644	33,1	1.301	66,9
	União das Freguesias de Margaride (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure	5.544	54	4.726	46
	União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande	519	26,3	1.458	73,7
	União das Freguesias de Torrados e Sousa	871	40,9	1.258	59,1
	União das Freguesias de Unhão e Lordelo	102	19,2	430	80,8
	União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim	1.302	46,5	1.498	53,5
	União das Freguesias de Vila Fria e Vizela (S. Jorge)	153	24,4	473	75,6
	União das Freguesias de Vila Verde e Santão	233	30,9	521	69,1

20 | Número de deslocações das viagens no interior da freguesia de residência e a outras freguesias do município de residência, Felgueiras

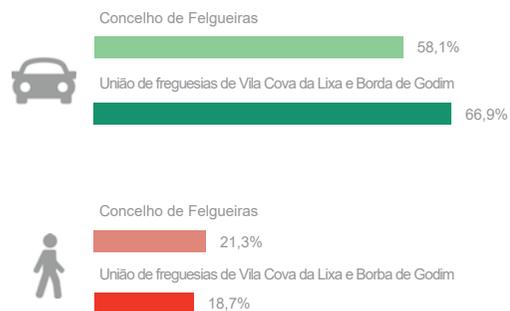
Fonte: Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Cidade de Felgueiras e Lixa, mpt, 2016.

No que concerne aos movimentos pendulares no interior do concelho de Felgueiras, é importante considerar que é precisamente neste tipo de deslocações, que se poderá explorar a atratividade dos modos de deslocação suaves.

A sua utilização deverá ser fomentada nas deslocações de curta extensão territorial e curta duração temporal, pois é na realização destes percursos que se encontram os potenciais utilizadores.

Deste modo, é de salientar que em 2011 a proporção da utilização dos modos suaves no concelho de Felgueiras (24,2%) era superior à média nacional (22,9%). Sendo que na União de freguesias de Borba de Godim e Vila Cova da Lixa o valor registado era cerca de 22,8%.

A operação de reabilitação urbana da Lixa apresenta-se como uma oportunidade de superar os constrangimentos existentes, visto que a reabilitação urbana é geradora de emprego, forte dinamizadora da economia e desenvolve novas competências viradas para o futuro, nomeadamente na área da eficiência energética e da construção sustentável.



21 | Deslocações pendulares por concelho e por freguesia

(Fonte dos dados: INE, Censos 2011)



3 | ENQUADRAMENTO

3.3 | Lixa na história

A origem da palavra “Lixa” não é totalmente conhecida. De acordo com Maurício Antonino Fernandes (historiador e genealogista) deriva, possivelmente, de “Lisa”, mais concretamente de “Serra Lisa”, como seria antigamente designado o terreno elevado e plano que começava na Cerdeira das Ervas e acabava no Alto da Lixa.

Recorrendo ao filósofo francês Junet, ao estudar o vocábulo “Luxeil” no seu “Dictionnaire Étymologique Latin”, o mais conceituado historiador das coisas Felgueiras, sustenta que Lixa é proveniente de “Luxae” ou “Luxovium”, “termos celtas que não só significam fonte, nascente, mas ainda divindade ligada ao culto das águas e das estâncias termais”.

Antes de ser vila, e por muitos mais anos, a Lixa foi sucessivamente um lugarejo, uma aldeia e uma povoação. Efetivamente, e tanto quanto os documentos registam, a terra da Lixa é povoada há centenas de anos, havendo provas documentais de que, eventualmente existindo antes, começou verdadeiramente a expandir-se logo após consolidada a fundação do Reino Português. (Fonte: <http://sopadedescobertas8a.blogspot.pt/2009/03/>, acedido em março de 2017)

Enquanto vila abarcou o período romano do qual detém influências e demonstra a sua distinção territorial, bem como a sua atração populacional devido às terras baixas (cova), que possibilitam novos cultivos e novas noções de propriedade.

As primeiras edificações da Lixa apareceram no seguimento de uma pequena rua designada, outrora, como Rua da Lixa, próxima da Capela de Santo António. Esta ocupação foi, então, evoluindo alargando-se mais para Sul.



22 | Capela de Santo António, Largo de Santo António, Lixa

(Fonte: http://ahistoriaenossa.blogspot.pt/2011/06/lix-centenaria-largo-da-praca_01.html,
acedido em janeiro 2017)

Depois da Rua Nova e a seguir ao Poeiro, fizeram-se as edificações da Cruz (Largo) e ao longo de toda a ala nascente da estrada até ao Ladário, sendo, atualmente, poucas as casas ainda existentes. A Poente, do mesmo eixo viário foram construídas muitas casas, algumas das quais remontam aos séculos XVIII e XIX.

Ainda a Poente, prolongam-se montes que declinam até encontrar a Igreja Paroquial de Vila Cova da Lixa. A atual igreja não corresponde à original construída inicialmente na freguesia.

Antes desta igreja existiu uma outra que terá sido construída no ano de 1200 (aproximadamente), sagrada em 1238. O templo que hoje existe aproveitou da primitiva a capela-mor e a porta lateral de entrada, data do séc. XVIII, precisamente do ano de 1718.

Foi nos montes que ladeavam a estrada que se fizeram as primeiras feiras da Lixa, criadas pela Junta Geral Distrito, em Março de 1871.

O Campo da Feira chegou a designar-se de “Barão da Vitória”, homenageando General Torres, liberalista que muito se notabilizou quer no cerco do Porto, quer ao comando das tropas de D. Pedro que venceram a batalha de 2 de Abril de 1834.

Realizadas as primeiras feiras da Lixa, já famosas entre as povoações vizinhas no século XVIII, assiste-se a um importante surto de desenvolvimento da povoação local.

Rapidamente, Lixa transformou-se num importante centro urbano, devido à importância das feiras realizadas e à consequente atração que estas determinaram.



23 | Vista geral da Lixa

(Fonte: <http://felgueiras1900.blogspot.pt/>, acedido em janeiro 2017)



24 | Largo Dr. Eduardo Freitas no início do século XX.

(Fonte: <http://photos1.blogger.com>, acedido em janeiro 2017)



3 | ENQUADRAMENTO



25 | Entrada da Rua d'Alegria (caminho-de-ferro)

(Fonte: <http://borba-de-godim.webnode.pt>, acedido em janeiro 2017)



26 | Antiga Praça do Comércio, Lixa

(Fonte: <http://borba-de-godim.webnode.pt>, acedido em janeiro 2017)

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

Entre 1914 e 1922, Lixa teve uma linha de caminho-de-ferro que ligava a Penafiel e passava por Lousada, Unhão, Longra e Felgueiras. Este meio de transporte era uma mais-valia no aglomerado embora tenha tido uma duração efémera. Neste contexto, 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 foi a 21 de Junho de 1995, fruto de um crescimento contínuo, que Lixa elevou-se à categoria de cidade, pelo Decreto de Lei n.º 39/95, de 30 de Agosto.

Relativamente à freguesia de Borba do Godim, a primeira referência documental data de 1136 numa sentença julgada por D. Afonso Henriques a favor dos descendentes de D. Analso Guiçóis.

Borba de Godim pertenceu ao concelho de Celorico de Basto antes de ser integrada em Felgueiras e situa-se apenas a 24 km de Marvão sendo atravessada pelo Rio Borba. A história desta região está estritamente ligada à sua Igreja Paroquial, fundada por D. Analso Guiçóis ou Anulfo Visóis no século X, ano de 900.

Atualmente, esta igreja apresenta um espaço amplo com uma dimensão considerável, a sua configuração exterior tem um carácter simplista e em bom estado de conservação. No interior encontra-se um revestimento de azulejos antigos, com uma talha apropriada na tribuna, altares, público e arco cruzeiro, o teto é pintado a óleo.

Este edifício constitui-se património notável e uma das riquezas do aglomerado foi, inclusive, fruto de lutas pela sua posse sendo até, alvo de decisões reais no século XII por parte de D. Afonso Henriques, estando este acontecimento documentado.

Assume-se assim, interesse histórico e arquitetónico e reflete um estilo românico. Ainda em Borba de Godim, ressalta-se a presença de algumas capelas, particularmente, a Casa dos Coimbras, na Quinta do Paço, no Outeiro das Vitórias e Paço.

Borba do Godim apresenta uma área de 7,9 Km² e uma população residente de 2340 habitantes. É, ainda importante referir a água que surge da Fonte de Juvêncio, já comercializada, como qualquer outra água medicinal.

Pode-se constatar que Lixa é uma terra marcada pelas lutas praticadas entre os liberais e os realistas. Foi num espaço compreendido entre a Capela de Nossa Senhora das Vitórias e a Capela da Franqueira, demolida em Abril 1970, que a 2 de Abril de 1834 se travou a batalha



27 | Trecho do antigo Largo Dr. Eduardo Freitas
(Fonte: <http://borba-de-godim.webnode.pt/>, acedido em janeiro 2017)



28 | Trecho do antigo Largo Dr. Eduardo Freitas
(Fonte: <http://felgueiras1900.blogspot.pt/>, acedido em janeiro 2017)



3 | ENQUADRAMENTO



29 | Trecho da Rua da Victória, Lixa

(Fonte: <http://os-caminhos-de-ferro.blogspot.pt>, acedido em janeiro 2017)



30 | Escola Adães Bermudes, Rua da Victória, Lixa

(Fonte: <http://os-caminhos-de-ferro.blogspot.pt>, acedido em janeiro 2017)

entre os exércitos do rei D. Miguel e do antigo Rei D. Pedro IV. A batalha travada na Lixa fez, naturalmente, um elevado número de mortes, alguns sepultados na Igreja de Borba de Godim.

Presentemente, esta localidade apresenta uma dinâmica realização de feiras, uma semanal à terça-feira e outras anuais, designadamente, a Feira das Uvas e a Feira das Oitavas. Também, influente é a Romaria da Nossa Senhora das Vitórias, realizada no primeiro domingo do mês de Setembro.

Também o vinho verde (Rota do Vinho Verde), os bordados regionais e o forte dinamismo comercial que Lixa apresenta, descendente das feiras que realiza (semanais e anuais) são, hoje em dia, a imagem de marca da cidade.

3.4 | Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa. A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A ORU da cidade da Lixa integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal. Neste ponto, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existente.

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

O PNPOT foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, e é constituído por um Relatório e por um Programa de Ação.

Estabelecendo a estratégia nacional, enquadra os objetivos definidos para o espaço europeu, recorrendo a alguns dos eixos preconizados

Região urbano-metropolitana do Noroeste

Opções estratégicas para o desenvolvimento do Território

- Reforçar o papel da metrópole Porto no sentido da sua afirmação como principal centro terciário do Noroeste peninsular, desenvolvendo as acessibilidades, as funções aeroportuárias, portuárias e de plataforma logística intermodal e as funções ligadas à ciência e à cultura, explorando o potencial das novas tecnologias e qualificando os serviços urbanos em geral;
- Ordenar o território e estruturar o policentrismo, criando âncoras para o desenvolvimento de um terciário avançado, dando prioridade, para além da afirmação da metrópole Porto, ao reforço e organização do triângulo Braga-Guimarães-Vila Nova de Famalicão e apoiando a emergência de sistemas urbanos sub-regionais, em especial nas áreas mais críticas para a estruturação do território;
- Reordenar e qualificar os espaços industriais para a transformação das estruturas empresariais, apostando em espaços de qualidade e em relações de proximidade e forte interação, o que implica uma rutura com o modelo atual de unidades dispersas e estruturas industriais locais fortemente especializadas;
- Consolidar uma rede de espaços qualificados de acolhimento de atividades inovadoras e de base tecnológica;
- Criar redes de cooperação interurbana capazes de promoverem a reorganização espacial dos serviços não mercantis, de forma a permitir ganhos de eficácia (escala, especialização, multifuncionalidade) e de qualidade;
- Organizar o sistema territorial de mobilidades, de modo a reforçar polarizações urbanas e a estruturar sistemas urbanos sub-regionais, e conciliar o serviço público de transporte rodó e ferroviário com a racionalização do uso do automóvel;
- Qualificar as periferias da AMP, ordenar a implantação de equipamentos e infraestruturas de referência e promover a operacionalização das redes necessárias à superação dos défices ambientais; Controlar os impactes ambientais da urbanização difusa e dos previsíveis processos de abandono de algumas instalações industriais, através da valorização do património e dos espaços públicos.



3 | ENQUADRAMENTO

Consolidação e Qualificação do Sistema Urbano

Pontos nodais da estrutura de apropriação do território – a dois níveis

- Estabelecimento de uma matriz policêntrica da rede urbana, com base numa combinação de elementos de hierarquia com elementos de complementaridade, explorando as virtualidades dos efeitos de rede ;
- Valorização e promoção, como componentes essenciais da sua atratividade e competitividade, dos elementos de excelência e dos vetores de qualificação tanto dos meios urbanos propriamente ditos como dos nós de especialização funcional (plataformas logísticas, pólos de ciência e tecnologia, infraestruturas de acolhimento empresarial), de sustentação e fomento das economias de aglomeração, da intensificação tecnológica e da competitividade da base económica e das atividades da Região.

32 | Eixos estratégicos, PROT - N, 2009.

pela Comissão Europeia. O Programa de Ação do PNPOT estabelece como uma das medidas prioritárias:

“Incentivar novas parcerias para o desenvolvimento de programas integrados de reabilitação, revitalização e qualificação das áreas urbanas, reforçar e agilizar o papel das Sociedades de Reabilitação Urbana e rever o enquadramento fiscal e financeiro das operações integradas nestes programas”

PROT Norte – Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

O Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) é um instrumento de desenvolvimento territorial, de natureza estratégica, que desenvolvem os princípios, objetivos e orientações consagrados no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e definem o quadro de ordenamento da Região, tendo como objetivos os consagrados no art.º 52º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

A proposta para o ordenamento territorial da Região do Norte assenta, por um lado, no papel central do sistema urbano como estrutura de suporte à apropriação humana do território e, por outro, na exigência de sustentabilidade na utilização do território. As opções de

desenvolvimento e ordenamento do território da Região apoiam-se em quatro componentes, das quais se destaca a consolidação e qualificação do sistema urbano.

Este Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte), elaborado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN), não se configura como plano aprovado pois não chegou a ser publicado em Diário da República, no entanto não deixa de ser um excelente documento de trabalho.

- Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais que assente na salvaguarda dos seus valores e na melhoria da qualidade de vida das populações.

No território abrangido pelo PDM de Felgueiras os aglomerados são hierarquizados de acordo com a estrutura urbana e nível de infraestruturação, a densidade populacional, o nível de equipamentos, designadamente os escolares, e o nível de serviços existentes.

PDM - Plano Diretor Municipal

O PDM revisto em 2008, aprovado pela Assembleia Municipal da Câmara Municipal de Felgueiras, realizada em 18 de Abril de 2008 e publicado no Diário da República, a 12 e 23 de Maio de 2008, explicitou um conjunto de objetivos e linhas estratégicas assumidos como estruturantes ao nível do ordenamento do território.

O presente Regulamento tem como objetivos, os seguintes:

- Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado.
- Definir princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional do espaço.



4 | Área de Reabilitação Urbana



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 | Diagnóstico sumário da ARU da Lixa

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.

Dessas causas destacam-se: o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

Efetivamente, a prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

A área de reabilitação urbana (ARU), é definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios,

das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...". De acordo com a legislação em vigor foi desenvolvida a ARU da Lixa, aprovada em Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015.

A delimitação da ARU da Lixa contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

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

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

Deste modo pretende-se que a delimitação da ARU se possa constituir como um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da cidade da Lixa e do território concelhio.

Inerente aos critérios de delimitação da área de reabilitação urbana da Lixa 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;
- Dinamizar e articular as dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

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

A nível do espaço público, os problemas mais incidentes refletem-se no mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

indevida de estacionamento que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano e passeios que não obedecem às medidas regulamentares, comprometendo a mobilidade e acessibilidade para todos.

Estes últimos, além de apresentarem uma parca arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

A delimitação da área de reabilitação urbana da Lixa constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização da cidade.

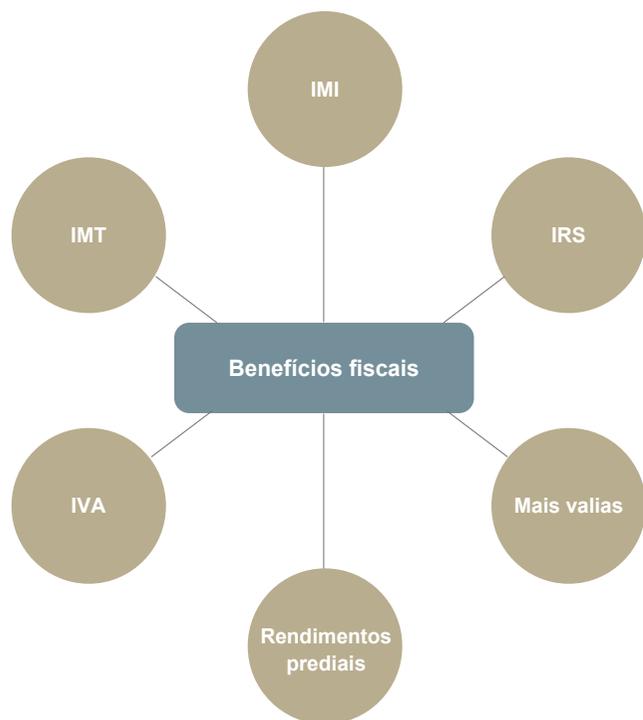
É importante salientar que a delimitação da área de reabilitação urbana da Lixa foi também fundamental para a candidatura do Município ao Portugal 2020, nomeadamente no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5 (Planos de Ação de Regeneração Urbana-PARU), uma vez que ARU se constituía como requisito obrigatório para a candidatura de ações ao apoio financeiro dos fundos comunitários europeus, e para a PI 6.5 em particular.

O Plano de Ação da Regeneração Urbana de Felgueiras foi aprovado, tendo o município numa segunda fase, negociado as ações prioritárias e complementares. Salienta-se que o plano aprovado integra ações desenvolvidas na ARU da Lixa, devidamente apresentadas no capítulo sete deste documento.

Para além disso, a delimitação da área de reabilitação urbana de Felgueiras permite uma série de benefícios, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

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



33 | Esquema 5 - Benefícios fiscais

A matéria dos benefícios e incentivos fiscais encontra-se mais detalhada no capítulo oito do presente documento, onde o Município de Felgueiras propõe ainda outros incentivos, por iniciativa própria, no sentido de apoiar e estimular a reabilitação urbana, bom como o arrendamento.

Salienta-se que ainda no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) a Câmara Municipal de Felgueiras alocou uma parte do montante financeiro disponível a Instrumento Financeiro, para que numa fase posterior, os privados possam vir a recorrer ao mesmo no sentido de reabilitarem os seus imóveis.

Com o decorrer do trabalho, nomeadamente os levantamentos de campo realizados no âmbito da presente operação de reabilitação urbana, verificou-se que os limites ARU da Lixa deveriam sofrer alguns ajustes, dadas as carências e conseqüente necessidade de intervenção em espaços contíguos à ARU previamente delimitada.

Nesse sentido, procedeu-se a uma nova delimitação da ARU da Lixa e respetiva operação de reabilitação urbana, a serem aprovadas em simultâneo.

O presente Programa Estratégico tem, assim, implícita uma delimitação diferente da aprovada em Assembleia Municipal de 25 de setembro de 2015, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 250 de 23 de dezembro de 2015 sob o Aviso nº 15017/2015, conforme se pode

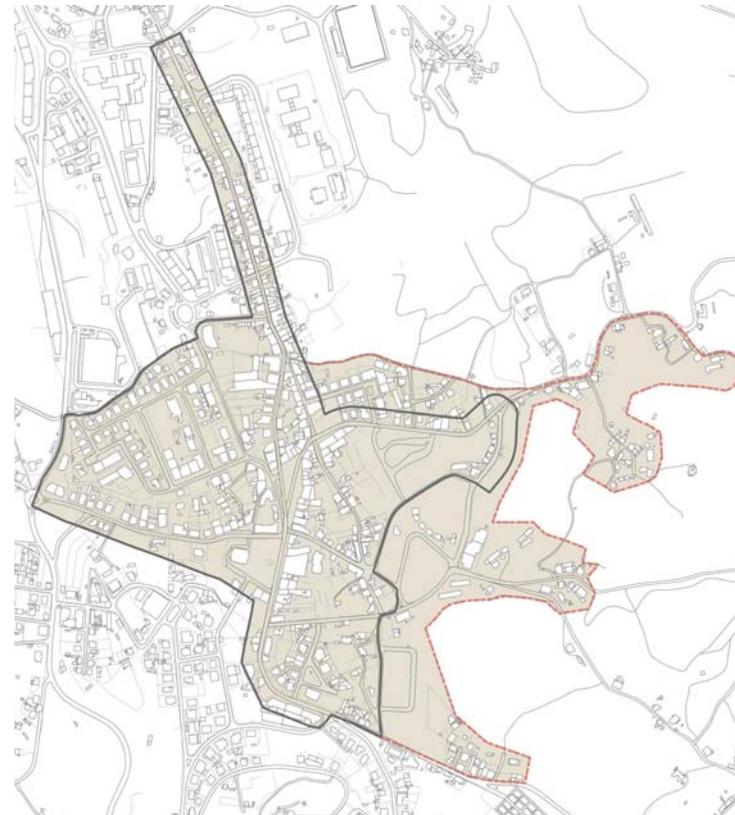


4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

verificar através da sobreposição das plantas de delimitação na imagem 34.

A nova delimitação da ARU a Igreja de Borba e respetivo espaço envolvente, que se pretende requalificar e melhorar as suas acessibilidades, bem como a Praça do Comércio, um dos espaços que se pretende que veja a integrar ações de animação urbana.

É ainda de salientar que face à análise urbana da área da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentada.



— Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lixa, aprovada em Assembleia Municipal de 25 de setembro de 2015

..... Proposta da nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lixa

Proximidade a recente unidade hoteleira ecológica dedicada à experiência do Enoturismo

Existência de notável edificado construído;

Referência pelas Festas e Feiras da Cidade;

Envolvida na Rota do Românico

Referência no domínio do Vinho Verde (Quinta da Lixa - Rota do Vinho Verde);

Proximidade ao Porto, Vila Real e Braga;

Boas acessibilidades viárias;

Boa localização na região Norte;



FORÇAS



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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.



FRAQUEZAS

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.



OPORTUNIDADES



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Concorrência com outros municípios com maior potencial de atração de investimento;

Degradação contínua do parque edificado e do espaço público.



AMEAÇAS

4.2 | Critérios de delimitação da ARU da Lixa

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, o desenho da delimitação da área de reabilitação urbana da Lixa teve em consideração um conjunto de critérios :

Culturais, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural.

Urbanísticos e Morfológicos, que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;

Acessibilidade e Mobilidade, cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, bem como fatores de irrigação entre os locais da ARU;

Funcionais, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;

Dinâmicos, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) aprovada apresenta uma área aproximada de 34 ha.

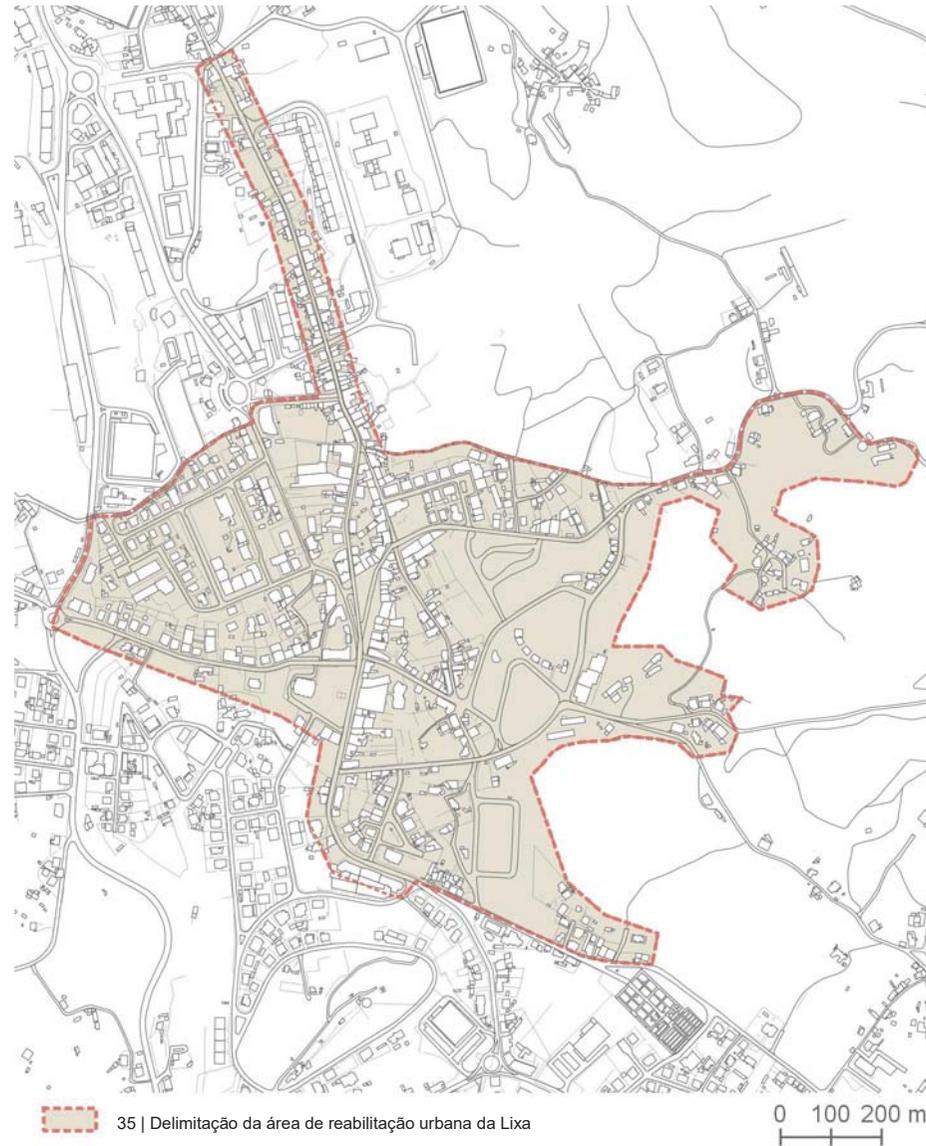
A delimitação da área integra parte da EN101, a Avenida da República (Rua Bombeiros Voluntários) e o traçado das Ruas Dr. António Ferreira Gomes (EM5643) e Dr. Leonardo Coimbra (que se estende pela Rua Nova), abrangendo parte da União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim. Engloba o núcleo urbano mais antigo da cidade da Lixa e algumas franjas mais recentes a Oeste e Norte.

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

A área delimitada beneficia ainda 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.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



4.3 | Morfologia urbana

A morfologia urbana é o estudo das formas urbanas e dos atores e processos responsáveis pela sua transformação, enquanto a forma urbana se refere aos principais elementos físicos que estruturam e moldam a cidade – os tecidos urbanos, as ruas, as parcelas urbanas (ou lotes), os edifícios, entre outros. (Fonte: <http://vitoroliveira.fe.up.pt>, acedido em março de 2017)

Todas as cidades têm uma estrutura que se exprime pela sua planta, com particular nas redes viárias, património imobiliário e aspetos funcionais que a desenham. As características da morfologia urbana resultam de vários fatores, nomeadamente históricos, topográficos, socioculturais, tecnológicos e económicos.





4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

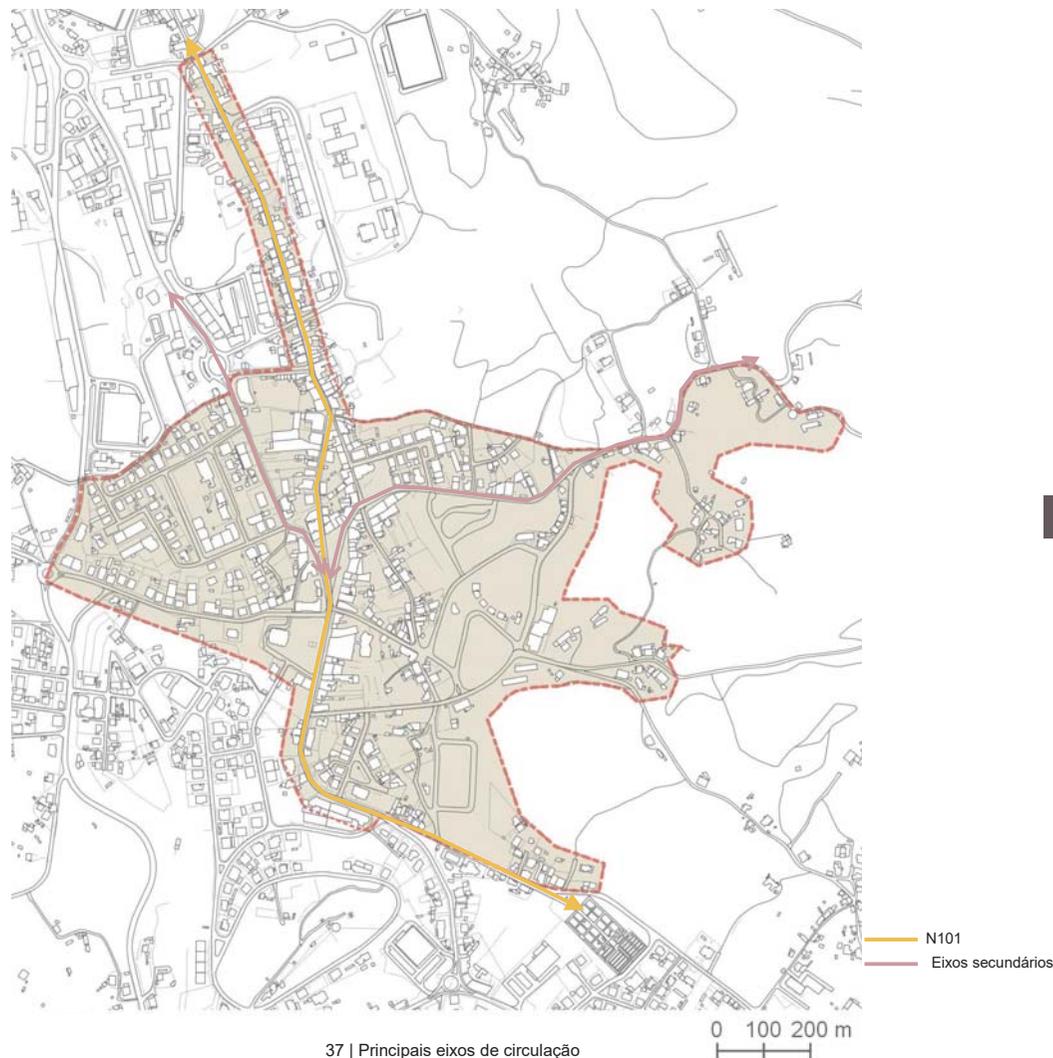
Naturalmente, a topografia constitui-se como a primeira condicionante para a implantação e composição dos vários elementos da forma urbana, desde a construção das suas primeiras ruas, largos e praças até à implantação dos vários edifícios construídos.

No caso do aglomerado urbano da Lixa, o desenvolvimento e crescimento da sua malha urbana obedeceu a regras específicas de evolução devidamente ajustadas às condicionantes do território, revelando formas de ocupação e desenvolvimento diferenciados ao longo do seu perímetro.

No que se refere concretamente à cidade da Lixa e mais particularmente à sua área de reabilitação urbana, este aglomerado apresenta um tipo de planta irregular, que pode ser justificado pelo crescimento lento e descontínuo assim como pela inexistência de um planeamento urbano.

A área em estudo encontra-se marcadamente dividida por um eixo viário consolidado e estruturante no desenho da cidade, que funciona como uma espinha dorsal ao logo da qual é evidente uma linha de construção densa (dentro e fora da ARU) que confronta diretamente com a via.

O referido eixo é formado pela estrada nacional, N 101, que liga a Lixa a Felgueiras, a Braga e a Guimarães a Norte e que liga a Amarante a Sul, como se pode ver na imagem 43.



Os lotes que confrontam com a N101 são, na sua grande maioria, relativamente estreitos e por isso totalmente ocupados pela respetiva construção, assistindo-se assim a uma linha de edificado contínua sem intervalos vazios entre os vários imóveis.

A partir do eixo estruturante surgem outros secundários, mas igualmente importantes para o desenho, vivências e dinâmicas urbanas, dos quais se destaca particularmente a Rua Dr. António Ferreira Gomes, como uma realidade, ao longo do seu traçado, semelhante à da N101.

Embora com lotes mais largos que permitem um espaço exterior envolvente a cada construção, observando-se desta forma um perfil urbano diferente do anteriormente apresentado, apresenta semelhanças com a N101, como a densidade e linearidade construtiva a par da via com que confronta.

Para além disso é de salientar que a edificação ao longo da Rua Dr. António Ferreira Gomes é claramente mais recente que a da Estrada Nacional.

A área de reabilitação urbana caracteriza-se pelo desenvolvimento do seu núcleo mais antigo localizado na proximidade do Largo de Santo António tendo-se desenvolvido para Sul.

A estrutura deste núcleo teve um crescimento adaptado à morfologia, apresentando um desenho orgânico, com quarteirões pequenos e arruamentos de desenvolvimento sinuoso.

De uma forma geral, os lotes têm dimensões reduzidas, sendo o edificado, em grande parte, de construção da primeira metade do século XX e anterior. A função dominante é a habitacional, com predominância de habitação unifamiliar. É de referir ainda que os edifícios, na esmagadora maioria, não vai além dos dois a três pisos.

A nível dos espaços vazios, é importante referir ainda alguns espaços expectantes, resultado do crescimento da estrutura urbana entre edificado.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.4 | Valor patrimonial

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

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

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

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

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de

planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono.

Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania e leva ao reconhecimento de uma memória coletiva e a um testemunho do modo de vida passada. Ao longo de todo o território encontra-se vestígios do nosso passado que simbolizam a história de um lugar, que fala de um povo e daqueles que o habitam.

Este testemunho, legado que orgulhámo-nos de preservar, caracteriza e individualiza cada povoado e cada cidade. Deste modo, devem existir intervenções capazes de salvaguardar estes valores históricos e integrá-los nas componentes atuais da vida urbana.

Não é apenas necessário proteger, de um modo estático, mas sim salvaguardar o património ativo. Este processo assegura qualidade de

vida e garante bem-estar, o seu desenvolvimento requer, assim, a conservação do edificado por parte de cada proprietário, a fiscalização do estado de conservação das cidades por parte dos municípios e a gestão do seu próprio património. Assim, o património determina uma função importante na manutenção da memória coletiva de um dado lugar.

Todo o património classificado ou em vias de classificação está devidamente protegido pelo Estado Português. Entre os vários diplomas legislativos sobre esta temática destaca-se a Lei de Bases do Património Cultural, que “estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural, como realidade da maior relevância para a compreensão, permanência e construção da identidade nacional e para a democratização da cultura.” (Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro).

Na mesma lei são definidos os vários graus de preservação em função da tipologia de classificação em que os imóveis se integram. É tarefa fundamental do Estado, proteger e valorizar o património como instrumento primacial de realização da dignidade da pessoa humana, sendo da sua competência garantir “a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular” (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro).



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para além disso, o Estado deve garantir que todos têm acesso à cultura e à fruição de valores e bens que integrem o património cultural.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias pertencentes a monumentos, conjuntos ou sítios. Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação.

Atualmente, a preservação ativa do património das políticas locais e municipais é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, e como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

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

O Município de Felgueiras tem vindo a trabalhar na questão de salvaguarda e valorização do seu património, testemunho e identidade da história local, enquanto recurso diferenciador dos seus aglomerados,

a preocupação com a proteção e preservação dos valores patrimoniais municipais está bem incorporada na orgânica política e técnica da Câmara Municipal.

É importante salientar que o PDM de Felgueiras tem identificado em cartografia específica o Património Classificado, e que para além dos imóveis atualmente classificados, a Câmara de Felgueiras não descurou os demais edifícios que, apesar de não estarem classificados ou em vias de classificação, têm uma expressão importante na memória coletiva e temporal da sua população.

Relativamente às áreas afetas ao património cultural do concelho, estas foram demarcadas tendo em conta os imóveis e sítios classificados, e o estudo daqueles que pelas suas características, se destacam por serem dignos de proteção especial, estando definidas na planta do património cultural na escala de 1:10 000, bem como indicadas na planta de ordenamento.

De acordo com o estabelecido no PDM, integram as áreas afetas ao património cultural, os locais de implantação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como os respetivos perímetros envolventes e de proteção, aplicando-se nestas áreas a legislação em vigor.

Classificado como Monumento Nacional aponta-se o Mosteiro de Pombeiro a aproximadamente 5 km do centro de Felgueiras, a Igreja de Santa Maria de Airões a aproximadamente 10 km e a Igreja de São Vicente de Sousa a uma distância de sensivelmente 7 km.

A Igreja de São Mamede de Vila Verde, classificado como Monumento de Interesse Público, é também uma obra relevante com uma distância de 12 km ao centro urbano de Felgueiras. Verificam-se ainda classificados como Monumentos de Interesse Público, o Paço de Pombeiro de Riba Vizela a 5 km e a Quinta de Valmelhorado/Casa de Valmelhorado próxima do Mosteiro de Pombeiro, também numa distância aproximada de 5 km de Felgueiras.

Além destes imóveis, outros classificados como Imóveis de Interesse Público são a Igreja do Salvador de Unhão, o Cruzeiro e o Largo do Mosteiro do Bom Jesus em Barrosas a uma distância de 10 km aproximadamente, o Calvário ou Via Sacra e Capela do Encontro, a Casa Simões e a Villa Romana de Sendim a sensivelmente 5 km de distância.

Estão ainda demarcados na planta de ordenamento perímetros envolventes a determinados imóveis e sítios, dos quais se destacam a Igreja Borba de Godim e a Casa do Dr. Leonardo Coimbra, por estarem inseridos na ARU da Lixa.

Em todos os imóveis devidamente listados no PDM estão interditas obras de demolição e de reconstrução sem preservação das fachadas, embora sejam admitidas as obras de alteração, as de reconstrução com preservação das fachadas, as obras de conservação e as obras de ampliação desde que não impliquem a descaraterização dos elementos arquitetónicos da edificação, sendo obrigatória a salvaguarda das características tipo-morfológicas do edifício.

Os conjuntos tradicionais a preservar identificados na planta de ordenamento são dotados de interesse histórico-cultural, e como tal, objeto de preservação e proteção especial, sendo igualmente obrigatória a salvaguarda das características tipo-morfológicas do edificado existente.

Nestes conjuntos, admitem-se obras de reconstrução, ampliação e conservação em edificações existentes legalmente edificadas. São ainda permitidas obras de construção em situação de colmatação entre edificações existentes legalmente edificadas e situados no mesmo lado do arruamento que as serve.

As obras de construção e ampliação apenas poderão ter como finalidade habitações unifamiliares ou destinadas a turismo e restauração e as suas características arquitetónicas terão obrigatoriamente de ser consonantes com as do conjunto onde se inserem.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No que concerne às áreas de interesse arqueológico, estas foram inventariadas na sequência de estudos efetuados no terreno e demarcadas em conformidade com o estipulado na legislação em vigor, encontrando-se definidas na planta do património cultural e indicadas na planta de ordenamento.

Destas áreas fazem parte todos os bens culturais móveis e imóveis, visíveis e soterrados, bem como os locais onde haja indícios seguros de existência de vestígios arqueológicos, incluindo as respetivas zonas de proteção e ou zonas condicionadas.

O Plano Diretor Municipal de Felgueiras, estabelece que todo e qualquer achado móvel e imóvel que indicie interesse arqueológico, ou genericamente interesse cultural, deverá ser levado ao conhecimento da Câmara Municipal, e cai automaticamente sob a alçada das disposições do presente Regulamento e da legislação em vigor.

Nestas áreas é definida a zona “*non aedificandi*”, que abrange a totalidade dos terrenos onde há indícios seguros de se situarem testemunhos arqueológicos, quer à superfície, quer ocultos no subsolo, e onde qualquer tipo de construção implicaria destruições graves e irreparáveis do património arqueológico, sendo por isso interditas todas as ações que impliquem intervenções no terreno e alterações da respetiva morfologia.

As zonas de proteção, que são envolventes das zonas “*non aedificandi*”, em que não existem ruínas ou outros tipos de vestígios, asseguram uma proteção física e visual ao sítio arqueológico. Não é permitida construção, mas pode ser alvo de projetos de criação de zonas verdes ou de certo tipo de florestação, sempre dependentes de autorização e estudo prévios dos serviços competentes.

Estão ainda estabelecidas zonas condicionadas, onde é muito grande a probabilidade de ocorrência de testemunhos arqueológicos, estabelecidas com caráter preventivo e temporário.

Nas zonas supramencionadas qualquer movimento de terras ou abertura de valas, quer com fins agrícolas, quer para implantação de alicerces, estarão dependentes de autorização e estudo prévios e terão que ser obrigatoriamente acompanhados desde o seu início por arqueólogo, de modo a garantir a possibilidade de intervenção de emergência ou de qualquer outra forma julgada aconselhável que determine o seu interesse.

No caso das áreas localizadas em zona condicionada que não disponham de qualquer outra qualificação do solo, e desde que totalmente envolvidas por solo urbano, a respetiva ocupação rege-se pelas regras da respetiva categoria de urbano.

Verifica-se, assim, um compromisso do Município na defesa e continuidade do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e restantes figuras de instrumentos de gestão territorial e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

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

Na área de reabilitação urbana (ARU) da Lixa não existem imóveis classificados nem em vias de classificação. Verificam-se, contudo, edifícios relevantes do ponto de vista histórico e/ou arquitetónico, sobretudo ao longo da EN101, uma via estruturante da cidade.

Foi, assim, assinalado património considerado significativo e notável pelas características que apresenta dentro do contexto urbano da área de reabilitação da cidade da Lixa.

A identificação destes imóveis foi efetuada *“in loco”*, nos levantamentos de campo realizados no desenvolvimento da presente ORU, tendo em consideração os imóveis já assinalados na ARU.

Os edifícios identificados como notáveis na área de reabilitação da Lixa foram devidamente assinalados, por diversas razões, tanto devido a elementos arquitetónicos, como de cariz histórico, pela dimensão sociocultural e pelo simbolismo e memória que revelam.

Desta forma, a seleção do património notável correspondeu à escolha de obras com elementos e expressão relevante na memória coletiva e temporal do centro urbano que regista, assim, a identidade local, de modo a perpetuar a memória e a história passada da cidade da Lixa.

Relativamente aos edifícios considerados notáveis pela sua arquitetura religiosa salienta-se a Capela de St.º António (edificada em 1808, século XIX) e a Igreja Matriz da Lixa (século XX).

Embora não estejam inseridas na ARU da Lixa, é ainda de destacar a Igreja Paroquial de Vila Cova da Lixa (século XVI) e a Capela de Nossa Senhora das Vitórias, cuja construção da sua capela primitiva remonta ao século XVIII, em 1719, sendo que, posteriormente, foi realizada uma reforma da mesma, no século XIX, em 1852. O atual imóvel data de 1927.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

É ainda de referir, fora da ARU, a Igreja Paroquial de Borba do Godim vulgo Igreja de São Miguel e Igreja Velha, não classificada mas identificada na planta de ordenamento do PDM e como tal abrangida pelas regras do mesmo.

Relativamente ao edificado com carácter habitacional inserido na ARU, este é, fundamentalmente, constituído por duas situações relevantes: edifícios integrados na leitura global de um conjunto urbano com interesse patrimonial e arquitetónico e edifícios singulares com valor histórico e cultural intrínseco.

Assim, salientam-se dois conjuntos urbanos de interesse e notáveis que envolvem a Praça Dr. Eduardo Freitas e a Praça Dr. José Joaquim Coimbra. Existem ainda, alguns edifícios singulares com notabilidade particular, ao longo do eixo estruturante, EN101.

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

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

1. Casa em pedra na Rua da Franqueira;
2. Casa em pedra na Rua da Franqueira;

3. Edifício na EN101;
4. Casa oitocentista no Largo de St.º António ao lado da Capela de St.º António;
5. Capela de Santo António;
6. Edifício na envolvente do Largo St.º António e na Rua Dr. Leonardo Coimbra;
7. Edifício da Rodoviária na Rua 25 de Abril;
8. Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra;
9. Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra;
10. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra;
11. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra;
12. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra;
13. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra;
14. Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra;
15. Edifício frente à Praça Dr. Eduardo Freitas na EN101;
16. Igreja Matriz da Lixa;
17. Casa no cruzamento da Praça Dr. Eduardo Freitas e da Rua General Torres;
18. Edifício na Praça Dr. Eduardo Freitas;
19. Escola Primária de Adães Bermudes na EN101;
20. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias;
21. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias;
22. Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias.





4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1 Casa em pedra na Rua da Franqueira (imagem 39)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga. Esta casa configura uma estrutura retangular, baixa e pequena. A fachada frontal do piso térreo é revestida em pedra à vista. O edifício estende-se ao longo da via com um só piso, apresentando no centro da construção um pequeno volume superior com telha de duas águas. Este apresenta um revestimento em ardósia nas laterais, enquanto que o alçado frontal dá continuidade à pedra em vista do piso térreo e expõe uma pintura no espaço compreendido entre a cobertura e o remate em pedra deste volume superior, criando um contraste evidente entre os diferentes materiais.

O desenho da fachada deste volume superior corresponde a três vãos alinhados com as aberturas do piso térreo, em que o vão central é de sacada com abertura até ao nível do pavimento do andar. A caixilharia dos vãos é de madeira pintada a branco. Este tipo de edificação representa uma imagem peculiar no contexto da frente urbana, fundamentalmente, no uso particular dos materiais, no desenho trabalhado do beiral, etc. O imóvel já sofreu alterações posteriores, nomeadamente, na colocação de portadas exteriores, como sistema de sombreamento.

2 Casa em pedra na Rua da Franqueira (imagem 40)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga. Destaca-se alguns elementos que conferem ao imóvel singularidade, nomeadamente, a fachada lateral em ardósia, o beiral recortado e trabalhado da cobertura, a utilização da pedra à vista, principalmente, no piso térreo. Esta casa configura uma estrutura retangular, baixa e pequena. A fachada frontal do piso térreo é revestida em pedra à vista. O edifício estende-se ao longo da via com um só piso, apresentando no centro da construção um pequeno volume superior com telha de duas águas. Este apresenta um revestimento em ardósia nas laterais, enquanto que a fachada frontal revela dois vãos simples de caixilharia em madeira pintada a branco.

3 Edifício na EN 101 (imagem 41)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga.

A composição da fachada utiliza uma noção de equilíbrio, proporção e simetria conferindo ao imóvel perenidade. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Este edifício apresenta uma volumetria retangular rebocada a branco com cunhais, moldura de vãos, friso, embasamento e platibanda em pedra. A construção é constituída por dois pisos com registo de seis vãos alinhados e divididos por friso.

No eixo da fachada principal os dois vãos superiores de sacada integram uma varanda no centro da composição deste alçado. A utilização da pedra está, também, presente nos cunhais em pedra e nas molduras retilíneas dos vãos.

4 Casa Oitocentista no Largo de Stº António (imagem 42)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções do século XIX. Este imóvel encontra-se referido no Plano Diretor Municipal de Felgueiras, por assumir características merecedoras de proteção especial.

O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Salienta-se a placa em pedra na fachada principal que regista o imóvel nos anos 80 do século XIX (1883), e denuncia o nascimento do ilustre filósofo e político, Leonardo Coimbra nesta casa. Esta construção encontra-se localizada junto à Capela de Santo António.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

5 Capela de Santo António (imagem 43)



Fonte : http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/Images/SIPAIImage.aspx?pid=2005868 (substituir)

Arquitetura Religiosa - Com interesse pela carga programática que representa no núcleo central da cidade da Lixa, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas, interiores e exteriores, representativas do século XIX. Este edifício religioso é propriedade privada da igreja católica e foi construído em 1808.

É, assim, uma capela católica da época oitocentista, com uma expressão simples que utiliza a pedra à vista nas molduras de desenho cuidado dos seus vãos. A planta da igreja é longitudinal e segue estruturalmente a composição habitual de uma só nave.

A fachada caiada em branco, sóbria apresenta nas esquinas cunhais e pináculos em pedra à vista. Destaca-se, nesta igreja de pequena dimensão, a ligação da moldura em pedra entre a porta e a janela correspondente. Remata o conjunto uma cruz, igualmente em pedra, colocada ao centro da fachada principal.

6 Edifício na envolvente do Largo Stº António e na Rua Dr. Leonardo Coimbra (imagem 44)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Neste momento, o imóvel é utilizado na prestação de serviços (farmácia) e situa-se no Largo de Santo António, junto à capela com o mesmo nome.

O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais, nomeadamente, o oratório em madeira exposto na sua fachada principal. Apresenta uma fachada simétrica, com proporção e ritmo de vãos emoldurados em pedra e com caixilharia em madeira. Os dois pisos são separados por um friso em pedra, material usado também nos cunhais.

7 Edifício da Rodoviária na Rua 25 de Abril (imagem 45)



Arquitetura de Transportes - Com interesse pela carga programática que representa no núcleo central da cidade da Lixa. Destaca-se alguns elementos singulares e particulares do seu estilo arquitetónico, revelando elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Edifício situado na Rua 25 de Abril, via que prolonga a EN 101, eixo estruturante na malha urbana da Lixa. Esta construção de ampla dimensão com três pisos, tem uma escala que se diferencia e destaca no perfil da via.

O imóvel assume uma importante função na cidade, devido à atividade que desempenha e representa no sistema de mobilidade e acessibilidade da Lixa (Rodoviária). Saliencia-se, as molduras em pedra na verga e na parte superior da ombreira dos vãos da sua fachada principal. A porta de entrada apresenta, ainda, uma moldura com pedra de fecho. Denota-se que algumas destas aberturas denunciam uma moldura em pedra com forma ligeiramente curvilínea na bandeira de portas e janelas .

O equipamento é rebocado e pintado a branco e apresenta uma caixilharia em madeira de cor esverdeada. O primeiro piso exhibe uma varanda ampla que abrange toda a largura do alçado principal, enquanto que o segundo piso possui duas varandas mais reduzidas em ambos os extremos da fachada.

8 Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra (imagem 46)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. A composição da fachada utiliza uma noção de equilíbrio e simetria conferindo ao imóvel perenidade. O edifício de dois pisos evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Regista no andar nobre cinco janelas emolduradas em pedra com arco abatido, no piso térreo o registo mantém-se, com cinco aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. O embasamento, a platibanda e os cunhais são também em pedra. O edifício encontra-se inserido numa propriedade com alguma dimensão.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

9 Edifício na Rua Dr. Leonardo Coimbra (imagem 47)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da traça antiga.

É uma construção isolada pelas características da sua implantação e por estar integrada numa propriedade de ampla dimensão. Os elementos presentes em cada um dos alçados do edifício, faz com que este se distinga, claramente, na envolvente urbana. O edifício com dois pisos, tem uma planta retangular simples e apresenta uma cor púrpura. Na fachada principal o registo dos vãos em cada um dos pisos é simétrico e ritmado separado através de um friso em pedra. Os cunhais e as molduras das aberturas são, igualmente, em pedra à vista. O piso térreo apresenta um embasamento em pedra com portas que rematam inferiormente degraus em pedra de acesso ao interior. A moldura em pedra de verga reta denuncia-se tanto nas janelas do piso nobre como nas aberturas do piso térreo.

10 Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (imagem 48)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais que revelam alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas do século XIX. Situado na antiga Praça do Comercio, actual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa.

Edifício com dois pisos de composição simétrica, regista no andar nobre nove aberturas emolduradas em pedra, três das quais com acesso a uma varanda. No piso térreo o registo mantém-se, com nove portas também emolduradas em pedra e alinhadas com os vãos superiores. No remate superior da fachada é colocado um terceiro volume, com alguma dimensão e decerto original por constituir parte do desenho e da configuração da fachada principal, além disso, este terceiro nível apresenta o mesmo tipo de composição e de materiais da restante construção.

11 Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (imagem 49)



Arquitetura Civil - O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga e revelar alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções que remontam para o século XIX. Situado na antiga Praça do Comercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa. O imóvel encontra-se num estado de contínua degradação, estando devoluto e para venda presentemente.

Edifício com dois pisos de composição simétrica, que regista no andar nobre sete janelas emolduradas em pedra. No piso térreo o registo mantém-se, com sete aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. No eixo da composição apresenta-se a porta principal de expressão simples. Por cima do piso nobre existe uma pequena construção de material leve, possivelmente acrescentada posteriormente.

12 Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (imagem 50)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais que revelam alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas do século XIX. Situado na antiga Praça do Comercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constitui um local histórico e central da cidade da Lixa.

Edifício de dois pisos com composição simétrica, regista no andar nobre sete janelas emolduradas em pedra. No piso térreo o registo mantém-se, com sete aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. No remate da fachada é colocado um terceiro volume, decerto original por constituir parte do desenho da fachada principal, apresentando o mesmo tipo de composição e de materiais. Evidencia-se o pormenor de ligação em pedra entre as molduras dos vãos do piso inferior e superior. O piso térreo encontra-se, atualmente, devoluto. A fachada é adulterada com a posterior introdução das caixas de estore e persianas.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

13 Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (imagem 51)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais do século XVIII. Situado na antiga Praça do Commercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra, este espaço público constituiu um local histórico e central da cidade da Lixa.

A fachada apresenta uma placa em pedra com a inscrição do ano 1794, datando a construção do edifício. Este revela, assim, alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da época. Evidencia-se o pormenor de ligação em pedra entre as molduras dos vãos inferiores e superiores. Este edifício pequeno com dois pisos, de composição simétrica apresenta três vãos superiores e inferiores alinhados respetivamente. As aberturas estão emolduradas em pedra, material utilizado também nos cunhais, no coroamento e no embasamento da edificação.

14 Edifício na envolvente da Praça Dr. José Joaquim Coimbra (imagem 52)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga, com características originais que revelam alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas do século XIX. Situado na antiga Praça do Commercio, atual Praça Dr. José Joaquim Coimbra.

É uma construção isolada, integrada numa propriedade de ampla dimensão. Tem dois pisos de composição simétrica, regista no andar nobre sete janelas emolduradas em pedra. No piso térreo o registo mantém-se, com sete aberturas de portas alinhadas com os vãos superiores. Este piso foi adulterado pela colocação de vitrines, consequência da nova utilização. Evidencia-se, o pormenor de ligação em pedra entre as molduras dos vãos inferiores e superiores. A fachada principal expressa molduras e cunhais em pedra, sendo a fachada secundária claramente menos ornamentada.

15 Edifício frente à Praça Dr. Eduardo Freitas na EN101 (imagem 53)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características originais. Contudo o edifício foi adulterado, sendo apenas preservada a sua fachada principal, também alterada no piso térreo, consequência da sua presente utilização comercial. A intervenção adulterada descaracterizou as particularidades e singularidades arquitetónicas e construtivas originais da edificação primitiva.

A fachada principal apresenta uma placa em pedra decorada que encima e remata a cobertura, e uma outra com a inscrição do seu uso anterior “Ourivesaria Pinto & Filhos”. Revela, ainda, alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas da época. Edifício de dois pisos com fachada de composição simétrica, detém cinco vãos superiores e inferiores alinhados e emoldurados em pedra. As molduras do piso nobre incluem pedra de fecho. Os dois pisos encontram-se divididos por um friso também em pedra.

16 Igreja Matriz da Lixa (imagem 54)



Arquitetura Religiosa - Igreja paroquial com interesse pela importância programática que representa no núcleo central da cidade da Lixa. Este edifício revela alguns elementos construtivos e características arquitetónicas, interiores e exteriores, representativas do século XX, época da sua construção. É uma obra simplista, sem decoração. A fachada principal apresenta um vão retangular que ocupa a parte central e se prolonga desde a cobertura até à escadaria central de acesso ao equipamento. Este vão integra uma faixa inferior de portadas em madeira que permitem entrar no interior da igreja, por cima destas revela-se a extensa abertura envidraçada.

Remata o conjunto uma cruz, colocada ao centro da fachada principal de modo a anunciar o carácter religioso do edifício. A igreja está implantada na Praça Dr. Eduardo Freitas, em frente a um elemento de água e à estátua com o



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

17 Casa no cruzamento da Praça Dr. Eduardo Freitas e da Rua General Torres (imagem 55)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e características arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Este edifício carece de medidas de reabilitação, encontrando-se devoluto e num estado crítico e de contínua degradação.

As anomalias encontradas ao nível da cobertura dizem respeito, a deformações, quebras, deslocamentos e presença de espécies infestantes. Nas fachadas evidencia-se a fendilhação, a fissuração, a desagregação da argamassa de revestimento, as manchas e bolores. Destaca-se algumas particularidades que conferem à obra singularidade, nomeadamente, os elementos triangulares em madeira que apoiam o beiral trabalhado da cobertura, as molduras nas vergas e ombreiras superiores dos vãos, a pedra de fecho, o friso em pedra, etc. É uma construção isolada de dimensão considerável que está integrada numa ampla propriedade.

18 Edifício na Praça Dr. Eduardo Freitas (imagem 56)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e para a compreensão da história local e regional. O edifício evidencia-se na malha urbana pela importância que tem enquanto memória, por preservar a traça antiga com características arquitetónicas e construtivas originais e representativas do século XVIII. Edifício com três pisos de composição simétrica, regista em cada um dos pisos cinco vãos retilíneos alinhados e emoldurados em pedra.

A fachada principal apresenta, ainda, cunhais, frisos que separam cada um dos pisos, platibanda e embasamento igualmente em pedra. Destaca-se algumas particularidades que conferem à obra singularidade, nomeadamente, o gradeamento em ferro das varandas claramente trabalhado, com a inscrição da data 1917 na varanda do segundo piso. A caixilharia em ferro revela-se, igualmente, ornamentada nas janelas de sacada que acedem às varandas.

19 Escola Primária de Adães Bermudes na EN101 (imagem 57)



Arquitetura educativa - Com interesse na compreensão da história local e regional e com importância programática, utilizado anteriormente como Escola Primária EB1 de Borba do Godim. Atualmente, o edifício encontra-se devoluto e em contínuo estado de degradação. Com o objetivo de reformular a imagem urbana de Felgueiras, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados, propõe-se a reabilitação e a reconversão do edifício num Centro Cultural e Criativo Intergeracional. A escola primária do projeto tipo Adães Bermudes tem uma planta retangular, composta por três volumes escalonados, o central de dois pisos, e os laterais de apenas um piso. A fachada principal é rasgada por vãos em arco abatido no piso inferior e retilíneos no superior, todos com moldura na verga e parte superior da ombreira em cantaria de granito, típico da região nortenha, com pedra de fecho fingida e saliente. O corpo central possui, no piso térreo, duas janelas centrais e duas portas, a que correspondem superiormente a quatro janelas devidamente alinhadas.

20 Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (imagem 58)



Arquitetura Civil - Esta casa evidencia-se na malha urbana enquanto memória por preservar a traça antiga através dos seus elementos construtivos e características arquitetónicas. O imóvel encontra-se devoluto e em estado de contínua degradação. Este edifício está encostado a um outro de características semelhantes. As casas encontram-se situadas na inflexão da Rua Nossa Senhoras das Victórias e carecem, ambas, de medidas de reabilitação. Este imóvel contém, portanto, interesse na leitura de conjunto arquitetónico e histórico, fazendo sentido associado ao que lhe está contíguo.

A casa de dois pisos apresenta um telhado de duas águas, em que o piso superior revestido a azulejo é composto por um vão de arco de volta perfeita emoldurado e com pedra de fecho, com a uma varanda. No piso térreo o revestimento em pedra à vista apresenta três aberturas que sofreram alterações posteriores e adulteraram a construção original.



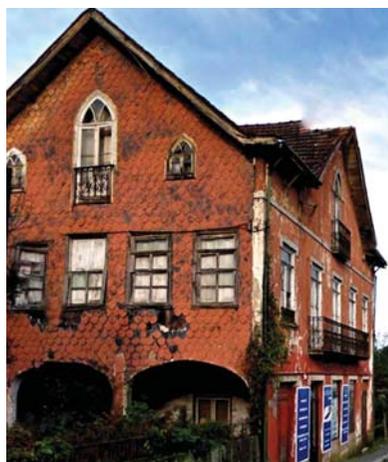
4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

21 Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (imagem 59)



Arquitetura Civil - Esta casa evidencia-se na malha urbana enquanto memória por preservar a traça antiga através dos seus elementos construtivos e caraterísticas arquitetónicas. O imóvel encontra-se devoluto e num estado de contínua degradação. Esta casa está encostada a uma outra de caraterísticas semelhantes. As casas encontram-se situadas na inflexão da Rua Nossa Senhora das Victórias. Ambas as construções carecem de medidas de reabilitação. Este imóvel contém, portanto, interesse na leitura de conjunto arquitetónico e histórico, fazendo sentido associado ao que lhe está contíguo. A casa apresenta um telhado de duas águas, o piso superior recuado denuncia uma platibanda trabalhada em pedra, sendo a parte recuada construída por materiais mais simples. O segundo piso apresenta um vão central em arco de volta perfeita emoldurado com pedra de fecho, idêntico ao da porta de entrada. O piso térreo revestido em azulejo expressa elementos de adorno nas molduras em pedra e o embasamento, também, em pedra rasga pequenas aberturas.

22 Casa na Rua Nossa Senhora das Victórias (imagem 60)



Arquitetura Civil - Com interesse pela importância histórica e na compreensão da história local e regional, revelando alguns elementos construtivos e caraterísticas arquitetónicas representativas das construções de traça antiga. Este edifício carece de ações interventivas de reabilitação, encontrando-se devoluto e num estado crítico e contínuo de degradação.

Destaca-se algumas particularidades que conferem à obra singularidade, nomeadamente, os elementos triangulares em madeira que apoiam o beiral da cobertura, os vãos em arco apontado no piso superior, as molduras em pedra nas vergas dos vãos da fachada principal, a escadaria de acesso à porta de entrada, etc.

É uma construção isolada de dimensão considerável que está integrada numa ampla propriedade. Salienta-se, ainda o revestimento em ardósia de tom avermelhado.

Fonte: <https://goo.gl/maps/72c2iGa5gqJ2>

23 Igreja Paroquial de Borba de Godim (imagem 61)



Arquitetura religiosa - A provável construção da igreja remonta ao século XVI, tendo sido alvo de uma reforma no século XVII e no século posterior procedeu-se à pintura da cobertura da nave.

Em maio de 1758, nas Memórias Paroquiais, assinadas pelo pároco Manuel Borges de Faria, é referido que a igreja tem por orago São Miguel o Anjo, com três altares, o mor com o Santíssimo Sacramento, e os colaterais de Nossa Senhora do Rosário (Evangelho) e São Sebastião e Nome de Deus (Epístola), ambos com confrarias, a de Nossa Senhora do Rosário que rende mais de 40\$000 e a do Nome de Deus e São Sebastião com 30\$000, destinados aos sufrágios dos confrades; o pároco é reitor apresentado pelo Arcebispo de Braga, possuindo 40\$000 de cõngrua e o pé de altar, num total de 130\$000; a casa dos reitor está junto ao adro, para o lado S.; séc. 20 - execução da estrutura retabular.



5 | Análise e caracterização do edificado e espaço público



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1 | Metodologia

Para uma análise mais aproximada e real da ARU, e partindo da estratégia de intervenção definida na Área de Reabilitação Urbana de Felgueiras, procedeu-se a fase de levantamentos e trabalho de campo.

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

Com os levantamentos e trabalho de campo visou-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e debilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Para efeitos de levantamentos foi delimitada uma área (unidade de estudo) infra-ARU, que corresponde essencialmente à área mais antiga e consolidada da cidade.

Através da análise à área de estudo é possível perceber a realidade da cidade da Lixa, tanto ao nível do espaço público como do edificado. É de salientar que ações de intervenção propostas pelo município de Felgueiras (apresentadas no capítulo 7 do presente documento), estão também inseridas no núcleo mais central da cidade.

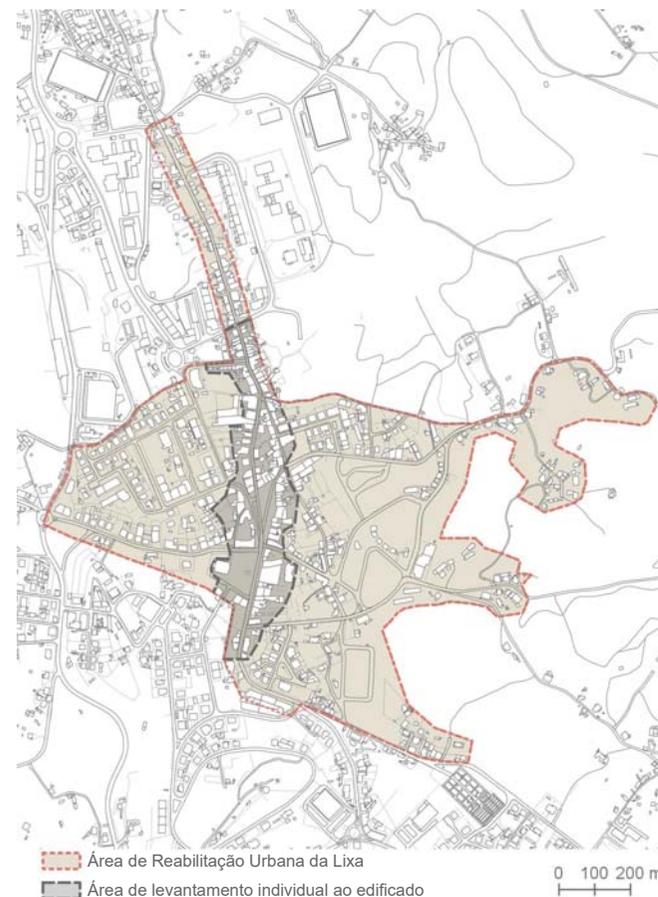
Esta é a área que se considera ser mais urgente de requalificar e

reabilitar, não apenas pelas carências que apresenta mas pelo facto de ser um local de grande afluência diária, onde as melhorias urbanas irão ser usufruídas por um maior número de população residente, visitantes e turistas.

Assim, os levantamentos de campo incidiram essencialmente na unidade de estudo delimitada (imagem 62), onde foi preenchida uma ficha de caracterização do edificado por edifício, à exceção da zona mais a Norte, onde se identificaram apenas os edifícios em estado mais crítico.

A unidade de estudo delimitada apresenta uma área de aproximadamente 76 ha e caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Área com funções de carácter essencialmente residencial, com presença de comércio, serviços e equipamentos;
- Estrutura/desenho orgânico;
- Malha construtiva densa;
- Ruas maioritariamente compostas por uma faixa de rodagem e passeios;
- Existência de algumas ruas de perfil sinuoso e estreito.
- Existência de espaços de permanência/lazer;
- Moradias unifamiliares predominantemente com 2 a 3 pisos;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;



62 | Delimitação da unidade de estudo da Lixa



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

- Existência de alguns edifícios devolutos e alguns em ruína;
- Sem património classificado, embora se identifiquem vários exemplos de edificado de relevo notável.

Relativamente à análise *in loco*, são vários e complementares os métodos de levantamento local, desde os qualitativos aos quantitativos que a Equipa Técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação que é recolhida tendo por base as seguintes fichas de levantamento: ficha de caracterização do edificado e ficha de identificação de usos. Estas fichas, aparentadas nas imagens 63, 64 e 65) foram preenchidas durante os levantamentos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico.

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

No levantamento de campo foi feita uma análise e diagnóstico do edificado, tendo por base os seguintes critérios:

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

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

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

Elementos dissonantes: São elementos decorativos ou construtivos, que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/elemento dissonante, ou por

refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos de AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício, alterações de cérceas, beirados, cornijas e guarnições.

Grau de conservação : O estado de conservação geral do edificado, é conseguido através de uma análise mais detalhada, que terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.

Operação de Reabilitação urbana da Lixa | Câmara Municipal de Felgueiras



Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código	
Numero	

1 | Localização

Área de Reabilitação Urbana da Lixa

Rua/Avenida/Praça _____ Nr.º policia _____

2 | Caracterização geral

Acesso viário	
sim	<input type="checkbox"/>
não	<input type="checkbox"/>

Número de pisos	
1	<input type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>
11	<input type="checkbox"/>
12	<input type="checkbox"/>
outros	<input type="checkbox"/>

Tipologia		
edifício isolado	<input type="checkbox"/>	
edifício em banda	<input type="checkbox"/>	
habitação coletiva	<input type="checkbox"/>	

Tipo de ocupação		
ocupado	<input type="checkbox"/>	
devoluto	<input type="checkbox"/>	
ruína	<input type="checkbox"/>	

Usos					
habitação	<input type="checkbox"/>				
comércio	<input type="checkbox"/>				
serviços	<input type="checkbox"/>				
indústria	<input type="checkbox"/>				
armazém	<input type="checkbox"/>				
outros	<input type="checkbox"/>				

Classificação		
não classificado	<input type="checkbox"/>	
não relevante	<input type="checkbox"/>	
relevante	<input type="checkbox"/>	
classificado	<input type="checkbox"/>	
monumento nacional	<input type="checkbox"/>	
interesse público	<input type="checkbox"/>	
interesse municipal	<input type="checkbox"/>	

Observações



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Operação de Reabilitação urbana da Lixa | Câmara Municipal de Felgueiras



3 | Caracterização do estado exterior atual (anomalias)

Cobertura	sim não leves graves muito graves				
	deformações				
estrutura colapsada/parcialmente colapsada					
revestimento com quebras/descolamentos					
presença de espécies infestantes					
sistema de recolha de águas pluviais					

Fachada principal	sim não leves graves muito graves				
	frescura/insolação				
deformação					
desagregação de argamassas/revestimentos					
manchas/bolores/condensações					
elementos dissonantes					
vandalismo (pinturas, cartazes, publicidades...)					

Caixilharias e portas exteriores	sim não leves graves muito graves				
	aprofunda de caixilharias				
materiais em degradação					
sistema de sombreamento					

Observações

Operação de Reabilitação urbana da Lixa | Câmara Municipal de Felgueiras



Ficha de identificação de usos

Código
Número

1 | Localização

Área de Reabilitação Urbana da Lixa

Rua/Avenida/Praça _____ Nr.º polcia _____

2 | Classificação de usos

Número de pisos
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 outros

R/C
habitação comércio serviços indústria armazém outros

1º Piso
habitação comércio serviços indústria armazém outros

2º Piso
habitação comércio serviços indústria armazém outros

3º Piso
habitação comércio serviços indústria armazém outros

4º Piso
habitação comércio serviços indústria armazém outros

Pisos
habitação comércio serviços indústria armazém outros

Observações

5.2 | Edificado

5.2.1 | Número de pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado da Lixa ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis inseridos na unidade de estudo.

A planta da figura 66 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos detetados em cada um dos imóveis da Lixa, que enquadram-se nas categorias de edifícios com 1 piso até ao número total de 4 pisos.

Salienta-se, que foi tido em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Podemos então, verificar que a edificação na área analisada é composta, maioritariamente, por imóveis de dois pisos. Contudo, a altimetria varia na extensão da superfície urbana, sendo os edifícios mais altos e com maior número de pisos os que têm menor impacto na generalidade da zona observada.

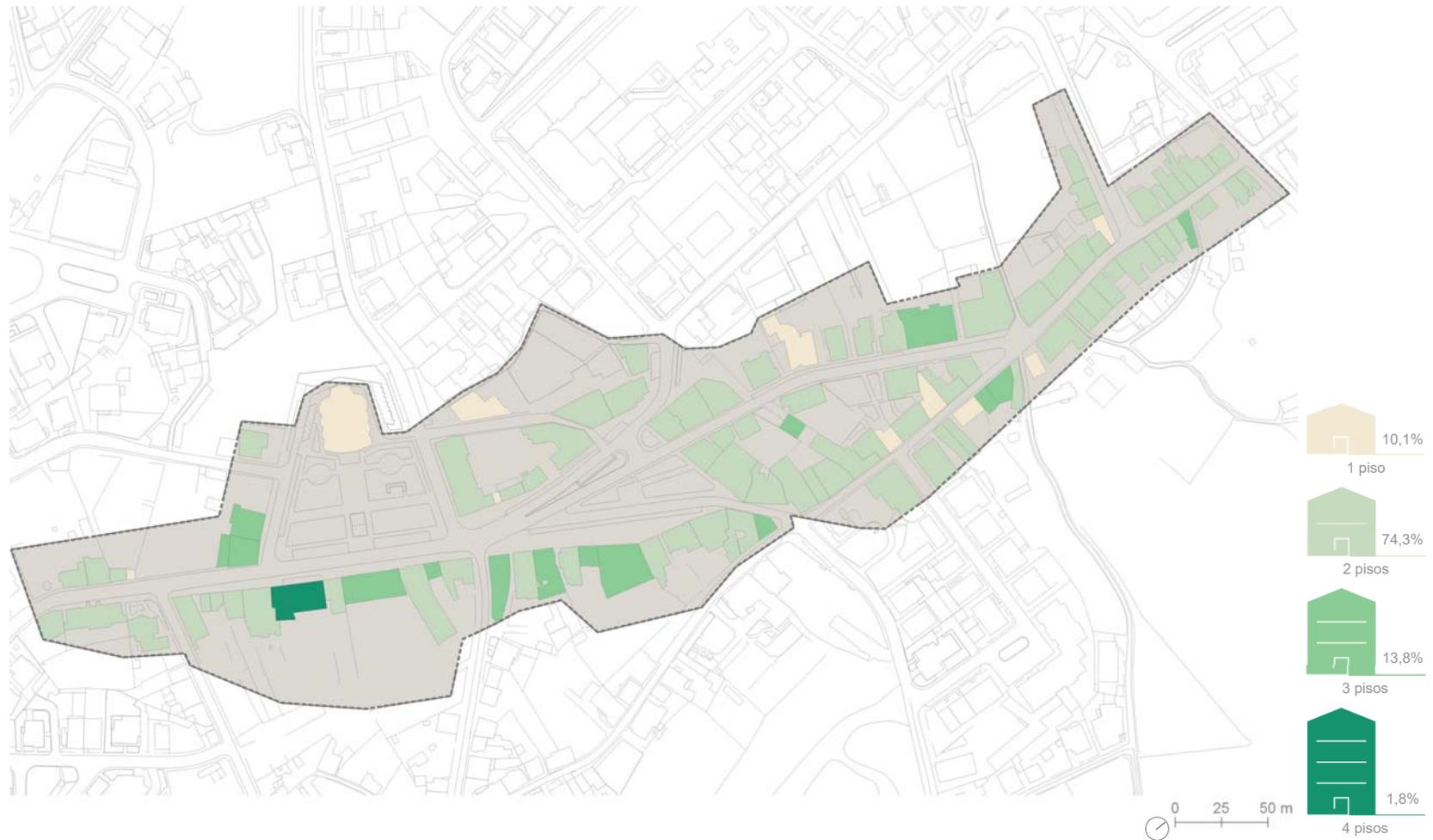
Numa análise específica do crescimento da cidade da Lixa, verifica-se que o edificado com menor número de pisos está situado na área mais antiga da cidade, ou seja, no local da sua inicial expansão e desenvolvimento.

Ou seja, as construções mais altas, com maior número de pisos dizem respeito às edificações mais recentes, naturalmente devido ao avanço das capacidades construtivas que se foram obtendo ao longo do tempo.

Estas construções recentes e de maior altimetria espalham-se juntamente com a malha urbana da cidade, já existente. Desta forma, no núcleo histórico e mais antigo os edifícios apresentam, na esmagadora maioria dois pisos de altura, sendo, por regra, estas as edificações mais antigas.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



5.2.2 | Tipo de ocupação

Através dos levantamentos de campo, feitos por observação direta do edificado da Lixa a nível exterior, foi realizada uma análise do estado de ocupação do edificado da cidade.

A planta da figura 67 ilustra e representa as conclusões estatísticas da análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis de Felgueiras, que de enquadram nas categorias de ocupado, devoluto e ruína.

Podemos então verificar que a edificação da Lixa se encontra maioritariamente ocupada. Contudo, os imóveis devolutos têm também uma expressão relevante na cidade, sendo de salientar que não é possível assinalar uma área particularmente afetada por este fenómeno, já que são identificados de forma dispersa ao longo da área de estudo.

Em geral, a falta de investimento na qualificação das construções e do espaço público da Lixa conduz a um maior número de espaços devolutos neste local da cidade.

No que respeita às ruínas na área analisada é de salientar que representam um percentagem muito baixa do edificado analisado, menos de 2%.

Estes edifícios estão associados e próximos a espaços que se encontram devolutos e abandonados. Este tipo de imóveis desocupados e em progressivo estado de degradação contribui para a

descaraterização da cidade da Lixa.

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

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos edifícios e dos próprios espaços devolutos e em ruína são respetivos ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



5.2.3 | Usos

Através dos levantamentos de campo, *in loco*, feitos por observação direta do edificado da Lixa a nível exterior, foi realizada uma aferição dos usos em cada um dos pisos dos imóveis analisados.

As plantas seguintes ilustram e representam as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, serviços, armazém, indústria e outros.

Verifica-se que a edificação ao nível do piso térreo (R/C) na área analisada de Felgueiras é composta, maioritariamente, por usos ligados às atividades comerciais e/ou de serviços. A presença de comércio no rés-do-chão na área de estudo analisada corresponde, essencialmente, a comércio de pequena dimensão, pouco qualificado e com baixa atividade e volume de negócios.

Este cenário de funções comerciais e de serviços, encontra-se enquadrado num ambiente degradado, que carece de qualificação e reabilitação urbana, tanto a nível do edificado como em termos de espaço público.

Assim, as dinâmicas turísticas são influenciadas negativamente por estes fatores, sendo portanto necessário inverter esta problemática e atrair novas práticas turísticas.

Na medida de solucionar esta questão, a valorização do núcleo histórico da Lixa, do seu património edificado, do seu espaço público e produtos endógenos constituem os elementos essenciais de promoção e valorização da identidade e cultura da cidade.

À semelhança do que acontece em muitas outras cidades, os pisos superiores ao rés-do-chão dos edifícios implantados na unidade de estudo são maioritariamente destinados à habitação.

Naturalmente, os edifícios de exceção incorporam outros usos na sua totalidade, nomeadamente, o edifício da rodoviária, a igreja matriz, a capela no Largo de Santo António, entre outros. Há ainda alguns edifícios dedicados exclusivamente a escritórios e outros a habitação.

As plantas correspondentes às imagens 70, 71, 72 e 73 dizem respeito ao 1º, 2º, 3º e 4º pisos na área analisada e ilustram as conclusões estatísticas dos dados respetivos às funções e aos usos de cada piso, enquadrados nas categorias de habitação, comércio, serviços, armazém, indústria e outros.

Estas plantas permitem ainda perceber melhor a questão das altimetrias já apresentadas, sendo que a esmagadora maioria dos edifícios não vai além dos dois pisos.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



68 | Exemplo de um edifício de com comércio no 1º piso



69 | Exemplo de um edifício de 2 pisos, em que o 1º piso é reservado a serviços e o 2º piso a uso habitacional



Habitação



Comércio



Serviços



Armazém



Outros



70 | Planta de usos do piso 1



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

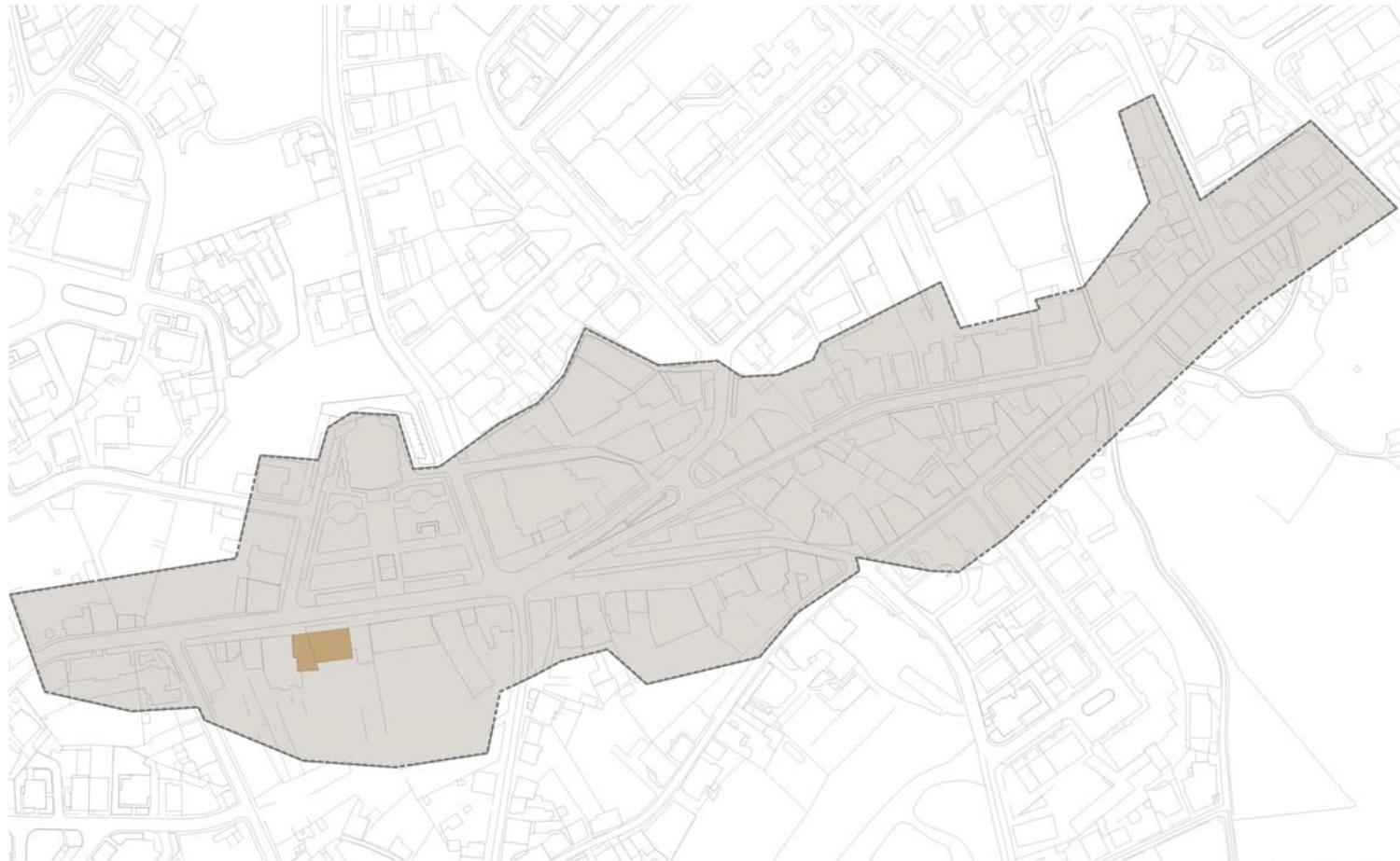




72 | Planta de usos do piso 3



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



0 25 50 m



Habitação

6.2.4 | Estado de conservação do edificado

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento individual das *Fichas de caracterização do edificado* (ver páginas 86 e 87), mais concretamente o campo 3 - *Caracterização do estado exterior* atual, que contempla anomalias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias,

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*. A cada anomalia foi atribuído um valor e após somadas todas as patologias, o pontuação obtida resulta no estado de conservação correspondente a esse edifício.

Os intervalos de valores associados ao estado de conservação considerados nestas fichas foram os seguintes:

- Muito bom (0);
- Bom (1 a 2);
- Suficiente (3 a 6);
- Degradado (7 a 9);
- Muito Degradado (10 a 11);
- Ruína (12).

O estado de conservação do edificado analisado está, predominantemente, entre os intervalos suficiente a bom, com aproximadamente 79,4% do total do edificado nestas classes.

A categoria de muito bom contempla 5 edifícios (4,6% do total) e relativamente aos degradados e muito degradados existem 22 edifícios (20,2%

do total). No que respeita a ruínas existem apenas dois edifícios (1,8% do total).

Em termos de distribuição espacial não existe um padrão claro do estado de conservação do edificado, ainda que seja possível identificar como zona mais crítica a área sul da ARU.

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

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



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



5.3 | Patologias das construções

As "Patologias das Edificações" são o estudo das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer em determinada construção. Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida.

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

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

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

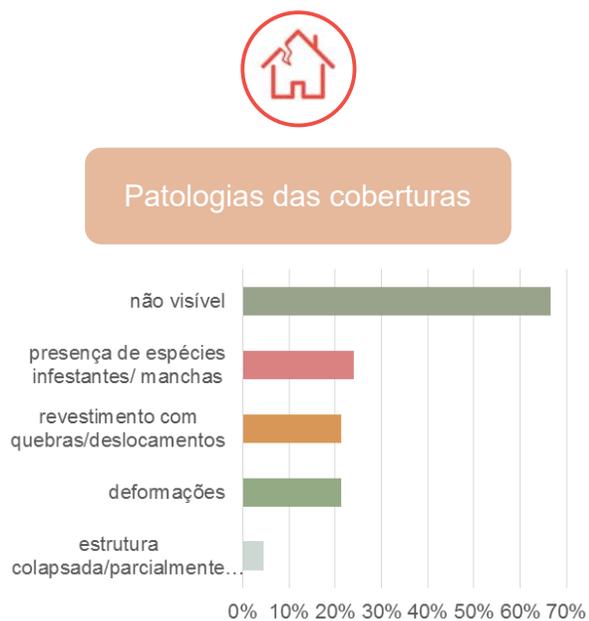
Analisar e perceber a origem das patologias observadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.



75 | Exemplo de edificado na unidade de estudo



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



76 | Gráfico - Patologias ao nível da cobertura

5.3.1 | Coberturas

Nas *Fichas de caracterização do edificado* (ver página 86 e 87) preenchidas para cada um dos imóveis implantados numa área previamente definida infra-ARU, o campo 3 - *Caracterização do estado exterior atual* contempla, no que respeita às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada/parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

De acordo com o que foi já exposto anteriormente, a morfologia do centro histórico da Lixa, é composta por ruas estreitas, o que muitas vezes dificulta a observação direta do estado de conservação das coberturas, nesse sentido, as *Fichas de caracterização do edificado* consideram no campo das coberturas a categoria de *não visível*, para estes casos.

A cada uma das 4 anomalias contempladas foi atribuída uma pontuação nas classes 1 e 2, determinada pela gravidade da respetiva anomalia, para ser posteriormente adicionado às pontuações obtidas nas patologias da fachada e caixilharias, resultando no respetivo estado de conservação.

Assim, à presença de espécies infestantes e revestimento com quebras/deslocamentos corresponde o valor 1, já às deformações, e estrutura colapsada/parcialmente colapsada está associado o valor 2 por estas patologias representarem um maior risco e debilidade do edifício.

Como é possível verificar no gráfico da figura 76, das coberturas observadas e analisadas na área de estudo da Lixa, as estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas são os casos com menor destaque correspondendo a cerca de 4% dos 108 edifícios observados.

Os casos mais graves correspondem a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção e ação do tempo, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura. (imagem 77).

Já no que respeita às deformações das coberturas, esta patologia apresenta um peso maior comparativamente à anterior, sendo que 21% das coberturas dos edifícios observados, com a mesma, tal como se pode observar na figura 76 que apresenta a cumieira e os rincões deformados.

Esta patologia pode ter várias origens, como a incorreta execução da cobertura, bem como a própria ação dos agentes meteorológicos, que pode originar a deterioração do suporte estrutural da cobertura.

Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes no edificado e consequentemente na imagem urbana da cidade.

Como é possível observar no gráfico da figura 85, a patologia predominante ao nível das coberturas é a presença de espécies infestantes. Aproximadamente 24% dos imóveis avaliados são afetados pela mesma. (imagem 79 80)

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

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

Há ainda outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura, bem como outros fatores meteorológicos, e a proximidade com zonas de vegetação exuberante.

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



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



77 | Cobertura colapsada

78 | Cobertura com deformações



79 | Cobertura com espécies infestantes/manchas

80 | Cobertura com espécies infestantes/manchas

Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, que neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas.

Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão outras implicações ao nível de patologias no espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

No caso da área de levantamento da Lixa, esta é também uma patologia com algum impacto, estando presente em cerca de 21% dos imóveis avaliados nas fichas de caracterização. (imagem 81)

É importante reiterar que, mais uma vez, a falta de manutenção e limpeza das coberturas, caleiras e elementos de remate, originarem a



81| Cobertura com deslocamento/quebras das telhas

acumulação de musgos e verdete resultando em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas.

Desta forma é permitido que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar, provocando patologias graves nas coberturas que se transmitem consequentemente no restante edifício.

Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados no na área de estudo da Lixa, para além das coberturas observadas serem predominantemente telhados, alguns deles contemplam ainda beirados. (imagem 83)

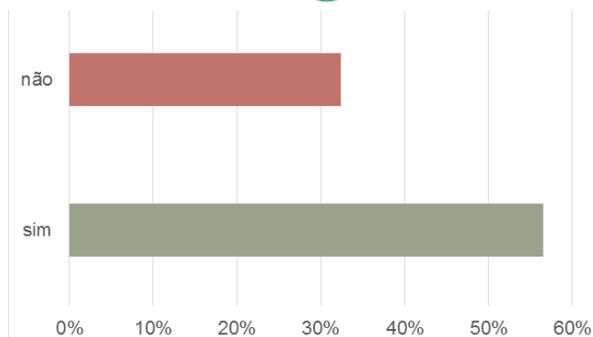
Apesar de haver vários casos em que não foi possível observar diretamente o estado de conservação atual dos telhados, foi, por vezes, possível retirar ilações a partir do estado atual de conservação dos respetivos beirados.

Na grande maioria, os beirados apresentavam manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos. (imagem 84)



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Destaca-se ainda o facto de cerca de 56% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível. É ainda de sublinhar aqui a importância da existência e manutenção correta destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplem beirados, devendo estes ter caleiras para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.



82 | Sistemas de recolha de águas pluviais visíveis



83 | Telhado com beirado e sem recolha de águas pluviais



84 | Beirado com telhas quebradas

5.3.2 | Fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na área de estudo da Lixa.

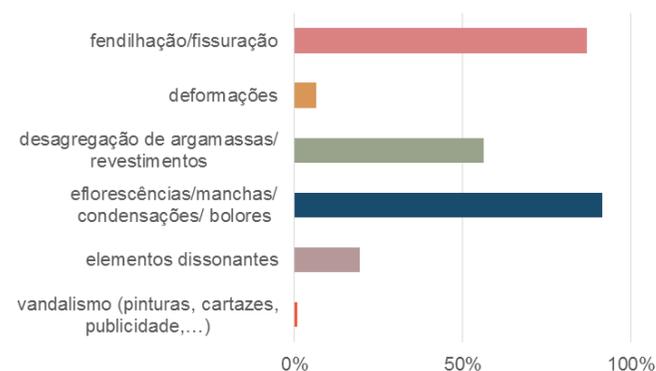
O campo 3 - *Caracterização do estado exterior atual* contempla, no que respeita às patologias ao nível da fachada, as seguintes anomalias: fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, manchas/condensações/bolores, elementos dissonantes e foram também considerados os casos em que os imóveis foram alvo de vandalismo.

As pontuações atribuídas a cada anomalia variaram entre 1 e 2 mediante a respetiva gravidade e implicações para o estado de conservação do edifício. Assim, às deformações das fachadas corresponde o valor 2, às restantes o valor 1.

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



Patologias das fachadas



85 | Patologias ao nível da fachada



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



86 | Fachada com efflorescências



87 | Fachada com manchas e desagregações

No gráfico da figura 85 estão representadas as principais patologias observadas ao nível das fachadas dos imóveis inseridos na área de estudo, infra-ARU da Lixa. Destacam-se desde logo as efflorescências/manchas, condensações e bolores como patologias predominantes, estando patentes em cerca de 92% dos edifícios analisados.

Estas efflorescências e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, humidade ascendentes, infiltrações, falta de manutenção dos materiais de revestimento, além das condições meteorológicas (chuva, exposição solar, etc)

Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Poderão ocorrer ainda casos acidentais, de rotura de infraestruturas, como por exemplo como por exemplo, do sistema de canalização de água.

Como já foi referido anteriormente, o espaço público da área em análise é estruturado por ruas estreitas, o que não permite uma boa exposição solar na totalidade da altura das fachadas, facto que agrava o aparecimento de patologias sobretudo nos pisos térreos. (imagem 87)

Ao longo do tempo e quando não existe uma intervenção de reparação, prevenindo o avanço destas patologias, surgem também outras

anomalias como consequência destas, como a desagregação dos rebocos e revestimentos das fachadas, a deterioração das pinturas, desintegração.

Tal como mostra o gráfico da imagem 84, cerca de 56% dos edifícios apresentam desintegrações/desagregações de reboco nas suas fachadas, como é possível observar na imagem 88.

Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam o aparecimento de problemas construtivos designadamente, a baixa qualidade dos materiais aplicados, as deficiências ao nível da execução relacionadas

por vezes, com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais, ou com o reduzido orçamento disponível para a execução das obras.

Como segunda patologia mais presente nas fachadas dos edifícios implantados na área de estudo da Lixa surge a fissuração/fendilhação, com cerca de 87% dos imóveis afetados por esta anomalia. (imagem 89)

As causas da desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, normalmente estão associadas a fenómenos de



88 | Desagregação de reboco e verdetes



89 | Fachada com fissuras



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

retração dos materiais, pequenas deformações estruturais, mau comportamento térmico, e ainda, por vezes, são causadas por opções construtivas incorretas não prevendo um adequado tratamento quando há uma transição entre diferentes materiais, por exemplo; ligações entre alvenarias de tijolo e estruturas de betão.

As condições térmicas a que os edifícios estão sujeitos podem gerar um estado de tensões internas, que, em alguns casos podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração. O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, anomalias que têm reflexos nos materiais de revestimento.

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade e desempenho do edifício, tendo consequências ao nível estético e ao nível construtivo, nomeadamente na capacidade de impermeabilização, provocando, conseqüentemente, o aparecimento de infiltrações de água.

Salienta-se que as fissuras verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em cerca de 6% dos edifícios analisados. As vigas e lajes deformam-se naturalmente

sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

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

No que concerne aos elementos dissonantes, patentes em cerca de 19% dos edifícios analisados, os mais predominantes são, sem dúvida, os elementos de publicidade ao comércio e/ou serviços do edifício, em especial do rés-do-chão. Em muitos casos, nos pisos térreos comerciais, foi ainda identificada a presença de toldos de sombreamento (imagem 90).



90 | Fachada com toldo

Com menor destaque surgem as máquinas de AC nas fachadas, presentes e os artigos comercializados expostos na fachada, sendo este último pouco relevante.



91 | Fachada com publicidade e máquinas de AC

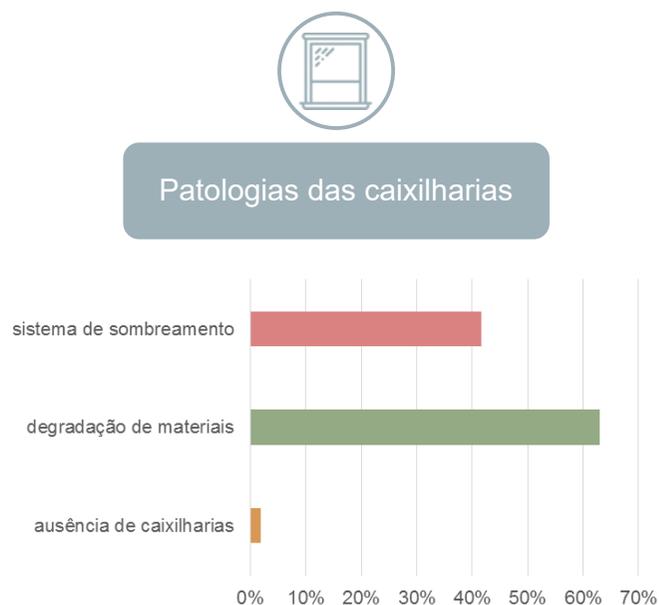
Por fim, a questão do vandalismo não tem grande relevância na imagem urbana da cidade de Felgueiras. De todos os imóveis analisados, apenas foi identificado um com alguns indícios deste tipo de comportamentos, ainda assim pouco significativos, tal como se pode observar na imagem 92.



92 | Fachada vandalizada



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



93 | Gráfico - Patologias ao nível das caixilharias

5.3.3 | Caixilharias

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

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

O sistema de pontuação atribuída foi semelhante ao das demais patologias. Assim, no caso de não existir qualquer caixilharia foi atribuído o valor 1, tal como quando os materiais das mesmas se encontram em degradação.

Por outro lado, no que concerne aos sistemas de sombreamento existentes, uma vez que estes não têm consequências diretas sobre o estado de conservação do imóvel, não foi atribuída qualquer pontuação, sendo esta informação utilizada apenas para dados estatísticos.

Efetivamente, num universo de 108 edifícios cerca de 42% contemplam algum sistema de sombreamento, os mais frequentes são as persianas exteriores e as portadas de madeira interiores.

Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico e de segurança que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso. É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento.

Como é possível observar na imagem 94 a presença de toldos de sombreamento está essencialmente associada aos pisos de comércio, e portanto correspondentes ao nível térreo. Na maioria dos casos, estes toldos contém informação referente ao estabelecimento a que pertencem, tal como já foi referido anteriormente.



94 | Toldo de sombreamento em piso comercial

De acordo com o gráfico da imagem 93, cerca de 63% dos imóveis apresenta caixilharia em degradação. A problemática dos materiais utilizados bem como a sua degradação está especialmente associada aos edifícios devolutos ou parcialmente devolutos, uma vez que correspondem a imóveis que não vão sendo alvo de manutenção.

No entanto, estão também identificados vários casos em edifícios ocupados, naturalmente, a causa da degradação dos materiais é a mesma, a falta de manutenção, ainda que aqui não esteja associada ao abandono do edifício mas, muito provavelmente, à escassez de recursos económicos dos proprietários para proceder a obras de manutenção e/ou outras.

95 | Caixilharia degradada

96 | Ausência de caixilhos



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.3 | Espaço público

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

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias avança sendo evidente a necessidade de intervenção.

Por fim, no que concerne aos imóveis com ausência de caixilharia, estes são pontuais, tendo-se apenas registado menos de 2% do total, que correspondem aos casos mais graves, em que os imóveis estão em ruína. (imagem 95)

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

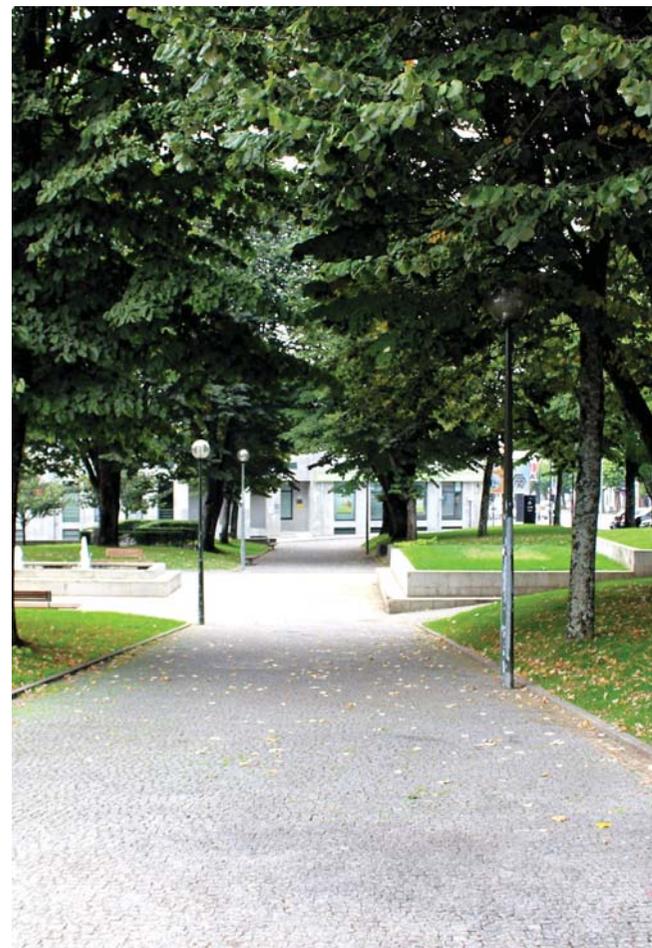
O espaço público constituído por ruas, avenidas, praças, parques e jardins, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos. Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

O espaço público, nas suas diferentes formas, é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a cidade e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. A metodologia de Brandão (2008), integra critérios de ordem estrutural/espacial e de utilização, os quais se considera determinantes no processo de projetar e desenhar estes espaços.

Segundo o mesmo autor, este considera um grupo de 15 tipologias organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:

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



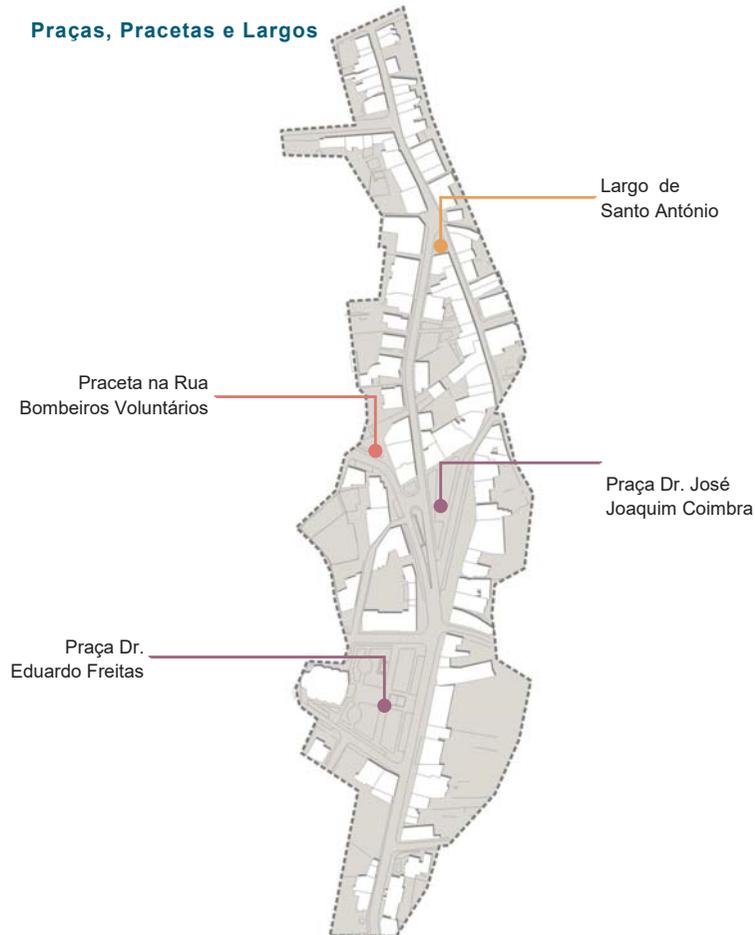
97| Praça Dr. Eduardo Freitas



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Espaço Traçado - Encontro

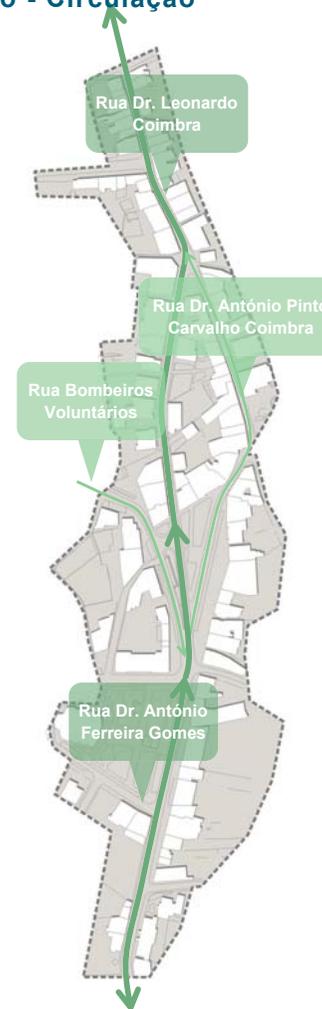
Praças, Pracetas e Largos



98 | Planta de identificação dos espaços traçado - encontro

Espaço Traçado - Circulação

Ruas e Avenidas



99 | Planta de identificação dos espaços traçado - circulação

Durante os levantamentos *in loco*, foi possível observar que a área delimitada beneficia de espaços públicos 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.

No entanto, foi possível verificar o mau estado de conservação de alguns pavimentos e a existência de passeios que não possuem as medidas adequadas para a circulação do peão.

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

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

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

Identidade;

Continuidade e Permeabilidade;

Segurança, Conforto, Aproximabilidade;

Acessibilidade e Mobilidade;

Diversidade e Adaptabilidade;

Robustez e Resistência;

Sustentabilidade.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.4.1 | Circulação pedonal

Para que seja possível a deslocação pedonal na centro da cidade da Lixa é necessário que existam espaços destinados à circulação pedonal. Se parece ser do senso comum, que a necessidade de passeios é algo óbvio, na verdade existem algumas vias que estão ocupadas por obstáculos ou não possuem uma dimensão que permite a circulação pedonal em segurança.

Para que se realize a circulação pedonal é fundamental a presença de um conjunto de infraestruturas que permita a movimentação dos peões.

Estas infraestruturas constituem o sistema pedonal das quais se destacam os espaços reservados exclusivamente a peões, como os passeios e zonas pedonais, e as áreas de atravessamento da rede viária, como as passadeiras e lugares sinalizados para o fim de atravessamento.

A deslocação em modo pedonal pressupõe um conjunto de condições para que esta possa ser cómoda, eficiente e segura, o que por vezes não sucede por diversos motivos, tais como:

- Irregularidade do pavimento;
- Arruamentos com características que não se coadunam com o peão por possuírem uma área de circulação pedonal demasiada estreita, ou nem sequer possuírem espaço de circulação pedonal;



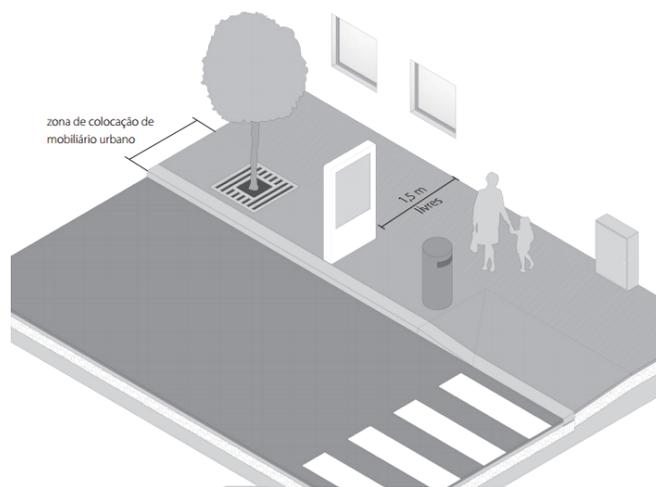
100| Barreiras físicas à deslocação do pedonal

Fonte: Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável, Volume II. Agência Portuguesa do Ambiente, 2010

- Estacionamento que usurpa muitas vezes o espaço dedicado ao peão;
- Excessivo volume de tráfego automóvel que torna certas áreas perigosas e que dissuadem o seu uso pela parte dos peões, pois estes não sentem condições de segurança;
- Existência das mais variadas barreiras arquitetónicas, como mobiliário urbano mal dimensionado ou mal localizado.

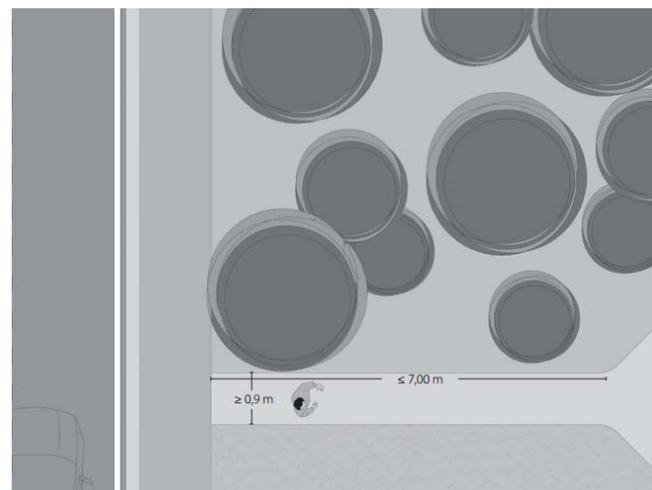
Mas para além dos fatores de segurança e comodidade, as áreas pedonais têm de ser funcionais. Para tal, é fundamental que exista conectividade entre áreas pedonais com percursos que se interliguem e que forneçam um caminho seguro e cómodo por toda a área.

“É importante que a rua deixe de ser um canal de passagem para ser um espaço com funções essenciais de convívio, recreio e interação social, com um papel relevante na promoção de uma maior vitalidade urbana”
Farinha J e Menezes J, 1983



101 | Passeios e Caminhos de peões

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007



102 | Acesso pedonal em áreas plantadas

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

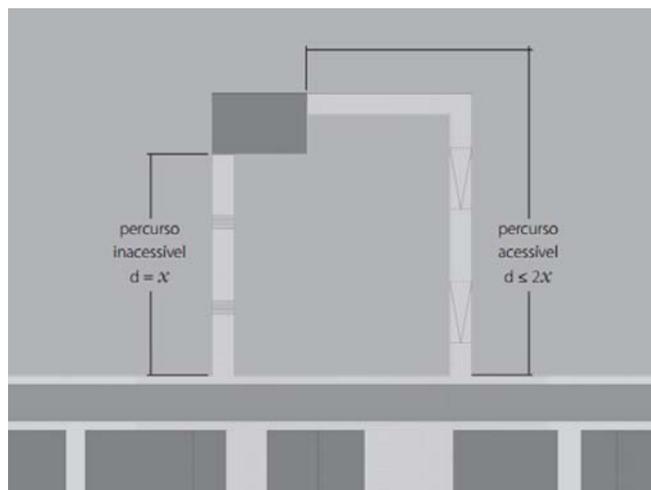
A largura mínima dos passeios deve ter em conta a frequência com que é utilizado, pois quanto mais utilizado for, mais densidade de tráfego pedonal irá existir, logo as pessoas irão encontrar-se e cruzar-se com maior frequência.

No entanto, a dimensão e forma das áreas destinadas à circulação pedonal deve respeitar certas normas, como altura e largura mínimas. E deve ser pensada para todos os tipos de peões e as suas mais variadas

características, que estão intrinsecamente dependentes principalmente da idade e condição física.

Nos termos do Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto, do capítulo 1, “As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa”

Na secção 1.2 “Passeios e caminhos de peões”, do mesmo Decreto-lei, é referido que os passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a 1,5 m. E que os pequenos acessos pedonais no interior de áreas plantadas, cujo comprimento total não seja superior a 7 m, podem ter uma largura livre não inferior a 0,9 m.



103 | Percursos acessíveis

Fonte: Guia de acessibilidade e mobilidade para todos, 2007

O peão precisa de se sentir seguro nas suas deslocações, precisa de ter espaços próprios ou partilhados em que sinta que é o elemento prioritário. Necesita de continuidade nos percursos que lhe são dedicados, devendo esses percursos garantir a acessibilidade para todos.

Os principais objetivos a atingir, quando se dimensiona um passeio, são a garantia de níveis mínimos de qualidade de circulação e de conforto, sendo que o nível de utilização depende basicamente dos fluxos de peões (quantidade, tipo de peão e tipo de atividade).

Após os levantamentos *in loco* foi possível verificar que existe passeio em quase todas as ruas, à exceção de algumas zonas. Como é o caso da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra (imagem 104) ou o caso da Travessa do Açougue (imagem 105).

A ausência de passeios é uma problemática, principalmente quando não dispendo de ligações confortáveis o peão é obrigado a utilizar as bermas da via automóvel, no seu percurso, expondo-se a um perigo e falta de segurança.

Justifica-se, assim, a introdução do conceito de largura útil dos passeios, que corresponde ao espaço disponível para as deslocações ou atividades. A atual legislação de acessibilidade pedonal, Decreto-Lei nº163/2006, de 8 de Agosto, veio introduzir o conceito de largura livre,



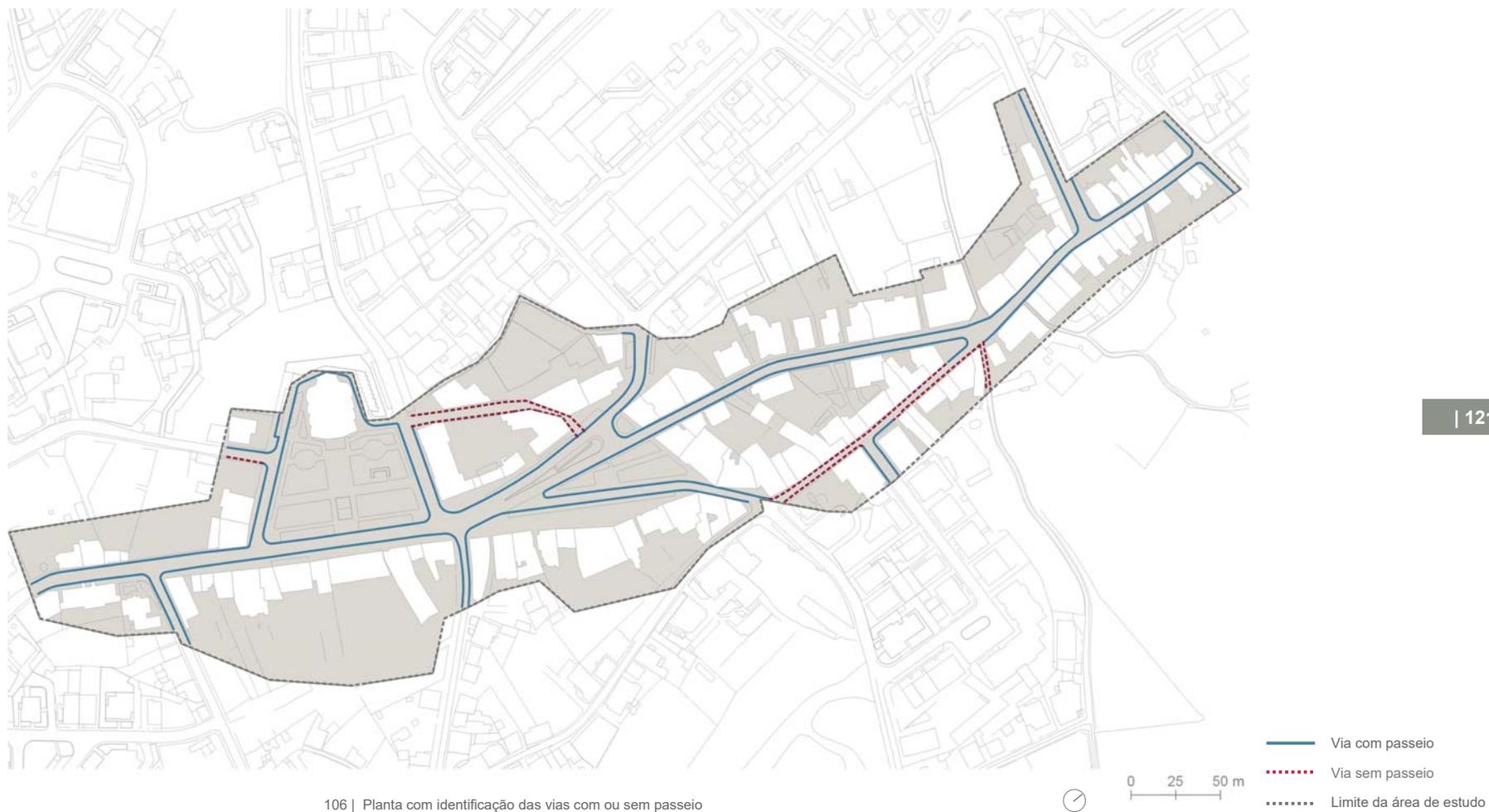
104 | Ausência de passeio, Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra



105 | Ausência de passeio, Travessa do Açougue



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



que define dimensões mínimas de passeios, completamente livre de obstáculos.

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

Os passeios que não têm uma dimensão adequada para a livre circulação pedonal, estão localizados ao longo da Rua Dr. Leonardo Coimbra, que atravessa a área de intervenção no sentido Norte - Sul (imagem 107).

A maioria dos passeios com largura adequada localizam-se na Praça Dr. José Joaquim Coimbra (imagem 108) e a Praça Dr. Eduardo Freitas.

A criação de passeios devidamente dimensionados e organizados é possível de várias formas.

No entanto deve passar pela criação de um corredor livre (percurso acessível) de, pelo menos, 1,20m ou 1,50m (em função da hierarquia da via) e pela colocação do mobiliário urbano no que se designa de “corredor de infraestruturas” conforme demonstram os desenhos tipo apresentados na página 117.



107 | Passeio sem dimensões adequadas, Rua Dr. Leonardo Coimbra



108 | Passeio com dimensões adequadas, Praça Dr. José Joaquim Coimbra



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Durante os levantamentos *in loco*, foi ainda possível observar a natureza dos pavimentos dos passeios e das áreas de circulação pedonal, que pela sua regularidade ou falta dela influenciam o conforto da circulação pedonal.

Dentro da área de estudo, os revestimentos de passeios e de áreas de circulação pedonal mais utilizado é a calçada de cubos de granito.

O estado de conservação do passeio está relacionado com a menor ou maior adequação das soluções às cargas de tráfego a que é sujeitos. Mas, também, a problemas com maior ou menor facilidade de resolução como: a precipitação das águas pluviais dos beirados tradicionais, ou os levantamentos e reposições parciais das calçadas quando existe a necessidade de intervenções no subsolo seja pelos serviços municipais seja por terceiros.

Lixa é um aglomerado urbano com inúmeras potencialidades, capaz de promover a cidadania e de atrair gente jovem para trabalhar e estudar, a existência de uma rede de percursos pedonais acessível, contínua, confortável e segura seria um contributo deveras importante para a valorização da própria cidade.

Tornando-a mais atrativa para quem visita e para quem nela quer viver, reforçando, assim, o seu papel estruturante na Região.



110 | Pavimento em bom estado de conservação, Praça Dr. Eduardo Freitas



111 | Passeio em bom estado de conservação, Praça Dr. Eduardo Freitas



112 | Pavimento em bom estado de conservação, Praça Dr. José Joaquim Coimbra

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



A melhoria da qualidade das deslocações pedonais, através do investimento na construção, qualificação e reabilitação de infraestruturas, terá um impacto positivo na qualidade de vida das pessoas.

Por isso deve ser definida uma rede pedonal que sirva de base para as intervenções de requalificação dos espaços urbanos e na construção de novas vias, com o objetivo de melhorar a segurança e conforto na circulação pedonal.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.4.2 | Mobiliário Urbano

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e as dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética promove também a segurança e o conforto, constituindo-se como um elemento fundamental da paisagem urbana.

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário. (Fonte: Ponto 1 do Artigo 4º do Regulamento de Ocupação da Via Pública do Município de Felgueiras)

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, sanefas, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papelarias, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congéneres. (Fonte: Ponto 2 do Artigo 4º do Regulamento de Ocupação da Via Pública do Município de Felgueiras)

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua cidade, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.



115 | Bancos com costas na Praça Dr. Eduardo Freitas

O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fator de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

Durante os levantamentos in loco, foi possível verificar que na cidade de Lixa, ao contrário da cidade de Felgueiras, o banco não tem uma presença muito forte no espaço público. É de salientar que o banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem exemplares de ferro, madeira e de pedra.

Na Praça Dr. José Joaquim Coimbra e na Praça Dr. Eduardo Freitas (imagem 110) estão implantados bancos que apresentam uma linha mais moderna, sendo o assento em madeira e a estrutura em aço.

Na área de estudo foi possível observar a utilização de pilaretes e balões na Rua Aníbal Ferreira Basto (imagem 111) e no Largo Santo António (imagem 112), respetivamente. São elementos de mobiliário urbano que funcionam como elementos estruturais, que delimitam ou condicionam uma determinada área.



116 | Pilaretes na Rua Aníbal Ferreira Basto



117 | Balões no Largo Santo António



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.4.3 | Iluminação

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

Pela análise dos elementos de luminária existente na unidade de estudo da Lixa, é possível concluir que os modelos que se encontram são diversos e alguns visualmente ultrapassados, como é o do candeeiro tipo da Rua dos Bombeiros Voluntários (Imagem 120)

A Rua General Torres, que sofreu recentemente obras de requalificação, encontra-se iluminada por um modelo de luminária mais contemporâneo e distinto de outros usados na cidade (imagem 121).

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



118 | Iluminação tipo na Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra



119 | Iluminação tipo na Rua 25 de Abril



120 | Iluminação tipo na Rua Bombeiros Voluntários



121 | Iluminação tipo na Rua General Torres



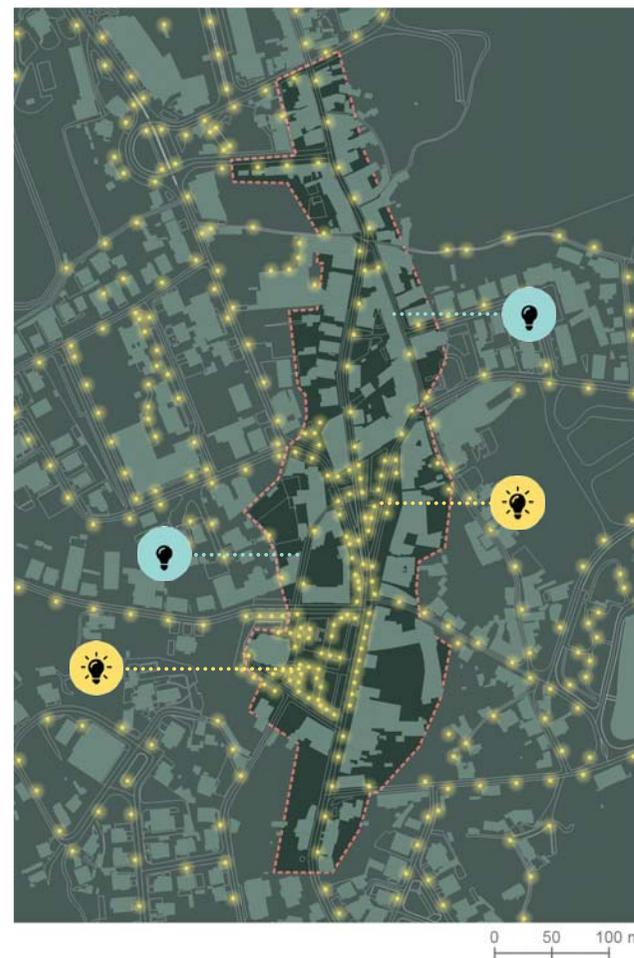
122 | Iluminação tipo na Praça da Rua dos Bombeiros Voluntários

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

Num zoom à unidade de estudo é perceptível uma ausência significativa de iluminação em alguns dos arruamentos. Quando existe iluminação, em muitas das situações, esta encontra-se muito espaçada, resultando numa iluminação insuficiente. (imagem 133)

É necessário criar uma imagem que reforce a identidade para a cidade da Lixa, no que respeita à tipologia/disposição do mobiliário urbano. Uma eficiente estratégia na iluminação pública poderá contribuir para a criação de uma identidade própria da cidade, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento dos níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.

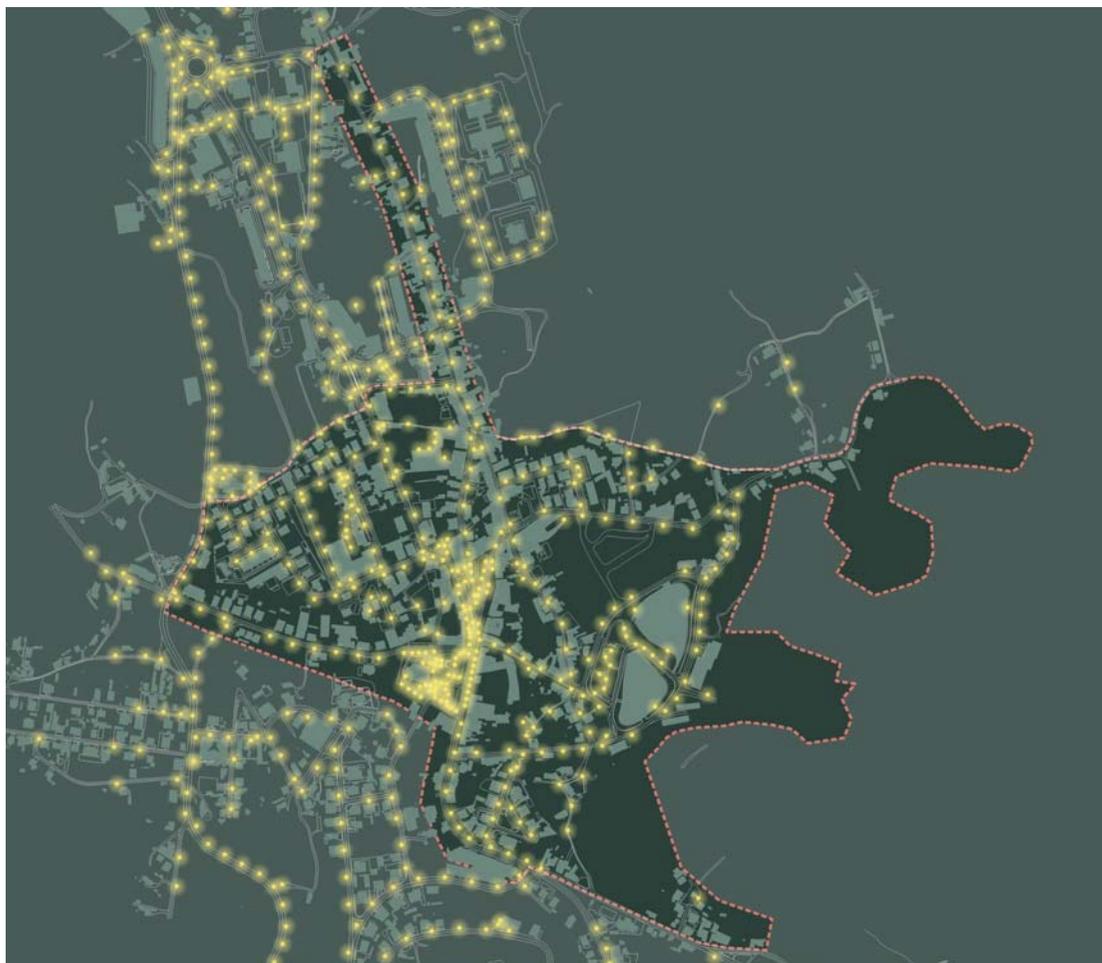
Além de cumprir os normais requisitos públicos, a iluminação na Lixa deverá oferecer opções sustentáveis, com eficiência energética, podendo, inclusivamente, desempenhar um papel de reforço do sentido de lugar, identidade urbana e ser, ainda, um elemento de expressão criativa e cénica.



123 | Planta de iluminação da unidade de estudo



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



124 | Planta de iluminação da ARU da Lixa

0 100 200 m

5.4.4 | Estrutura Verde

“um elo vital de ligação entre a natureza e o homem”

Elisabet Lundgren Alm, 2007

Constituindo um sistema de promoção dos elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade e qualidade de vida, a Estrutura Verde Urbana, é parte fundamental no planeamento urbano.

De extrema importância no planeamento urbano, com o desenvolvimento das cidades apresenta-se como uma solução aos constantes desafios que a evolução das sociedades e culturas proporcionam.

Ao longo da história, foram diversos os modelos de Estrutura Verde Urbana criados, com diferentes conceitos, conformações e objetivos, consoante cada paisagem urbana.

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

A definição da Estrutura Verde Urbana da cidade da Lixa irá ajudar a compreender a relação do homem com a natureza. E assim definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as

necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

A estrutura verde urbana apresenta diversas características que lhes conferem um papel único e essencial à melhoria da qualidade de vida na cidade. Entre as diferentes funções que desempenham, destacam-se as seguintes:

Regularização microclimática

Capacidade de termorregulação, do controle da humidade e das radiações solares, de proteção contra o vento, contra as chuvas e granizo;

Controlo da poluição

Como resultado da fotossíntese, contribuem para o aumento de Oxigénio na atmosfera e para a diminuição de Dióxido de Carbono. Capacidade de retenção de poeiras suspensas na atmosfera. Devido ao elevado poder de absorção para as ondas sonoras, contribuem também para a diminuição da poluição sonora;

Proteção contra a erosão

Ao diminuir a velocidade das águas, aumenta o volume da água infiltrada, estabiliza e consolida os taludes;

Aumento da biodiversidade

Permite a existência de vida animal e vegetal dentro dos



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



125 | Esquema das diferentes funções da Estrutura Verde

aglomerados, de modo a que os seus ciclos biológicos se desenrolem sem desequilíbrios ;

Segurança rodoviária

Além da barreira física, a vegetação absorve o ruído e evita o encadeamento;

Qualidade cénica

A vegetação aumenta o interesse estético dos espaços urbanos e contribuem para o equilíbrio com elementos contruídos, através das suas diferentes formas, cores, texturas e volumes.

Função Socioeconómica

Confere benefícios psicológicos para a população, uma vez que organizam o território e estruturam diferentes zonas urbanas, criando espaços que favorecem a relação de vizinhança e enobrecem a natureza.

Desta forma, a estrutura verde urbana tem uma grande influencia na vida da cidade quer ao nível ambiental, social e económico.

Por isso, deverá haver um equilíbrio destes três fatores nas estratégias de requalificação e de criação destes espaços quando inseridos numa malha urbana.

A área de estudo da Lixa é apresenta algumas áreas verdes que estão integradas na malha urbana estabelecendo locais privilegiados para as atividades de recreio e lazer. Estes espaços têm uma forte valência ecológica e social.

Constituem espaços públicos onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para a ocorrência dos processos naturais no interior da cidade.

A estrutura verde urbana tem como principais elementos estruturantes os jardins, parques públicos, e os arruamentos com arborização. No que respeita à ARU da cidade da Lixa é de destacar, o jardim da Praça da Dr. José Joaquim Coimbra, o jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas, e os diversos arruamentos arborizados, como a estrada nacional N101.

O jardim da Praça da Praça Dr. José Joaquim Coimbra localiza-se em pelo centro histórico da cidade da Lixa, constitui um espaço de excelência que incorpora as vertentes de recreio e lazer.

Apresenta uma planta triangular com áreas relvadas e canteiros com diferentes espécies arbustivas. É de salientar que o jardim dispõe de bancos e algumas sombras, assim como uma fonte e um monumento ao ex-Combatente do Ultramar.





5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



127 | Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas



128 | Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas

O Jardim da Praça Dr. Eduardo Freitas está implantado no coração da cidade da Lixa, integrando o edifício da Igreja Matriz da Lixa. Apresenta uma planta retangular com áreas relvadas definidas por percursos pedestres que atravessam o jardim transversalmente e longitudinalmente.

Para além das áreas relvadas, apresenta árvores de grande dimensão, que proporcionam zonas de sombra. É de salientar que o espaço integra ainda um elemento de água e um busto dedicado ao Dr. Eduardo Freitas.

Um dos principais problemas diagnosticado em muitos dos espaços verdes públicos identificados na cidade da Lixa, foi a sua desadequação aos potenciais utilizadores pela pouca apazibilidade, apresentando-se desatualizados.

Alguns dos arruamentos da cidade são acompanhadas por alinhamento de árvores, proporcionando sombreamento, ao mesmo tempo que funcionam como barreira à poluição atmosférica, pela sua capacidade de retenção e armazenamento do dióxido de carbono (CO₂) e sonora.

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

Como tal, faz todo o sentido a sua interligação através de corredores verdes estabelecendo uma conexão, que privilegie a deslocação por modos suaves, contendo extensas faixas arborizadas, incrementando a sustentabilidade urbana, ao mesmo tempo que potenciam a estrutura ecológica urbana, uma vez que promovem o *continuum naturale*.

“continuum naturale é o sistema contínuo de ocorrências naturais que constituem o suporte da vida silvestre e da manutenção do potencial genético e que contribui para o equilíbrio e estabilidade do território”

Artigo 5º da Lei de Bases do Ambiente (Lei n.º 11/87, de 7 de Abril)

Os corredores verdes constituem um modelo de Estrutura Verde que funciona como uma estratégia de planeamento territorial, que contempla diversas funções:

“(...) primeiro, os corredores verdes são: corredores e sistemas naturais ecologicamente significativos; em segundo lugar, corredores verdes recreativos, onde os usuários encontram uma rede de trilhos que efetuam a ligação entre locais e áreas de recreio baseados no solo e na água; em terceiro lugar, corredores verdes que proporcionam património histórico e valores culturais.”

Fabos, J. G. e Ryan, R. L. (2004). International greenway planning: an introduction. In: Landscape and Urban Planning, 68, pp.143-146.

Ao proporcionar ligações uteis e atrativas entre as diferentes áreas da cidade, os corredores funcionam como elemento dinamizador da biodiversidade, da economia dos recursos, da cultura e da saúde da

população.

A Estrutura Verde Urbana representa, assim, um elemento fundamental na malha urbana, pela sua contribuição ecológica e por ser essencial para a redução dos efeitos nocivos da cidade no ambiente. Mas também por contribuir para a valorização estética e redução do impacto dos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social, proporcionando áreas destinadas ao lazer.

É de salientar que estes espaços, promotores da qualidade do ar e do solo, da diversidade biológica e sensorial, assumem um papel promotor de um desenvolvimento sustentável.

Considerando o imenso potencial da estrutura verde urbana na mitigação dos efeitos negativos que ocorrem no ambiente urbano, é importante que se definam prioridades de ação, determinando-se os benefícios que se esperam obter com a arborização em determinadas zonas da cidade da Lixa.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Planta de arborização e espaços verdes





6 | Visão estratégica para a ARU da Lixa



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A LIXA

6.1 | Enquadramento e diagnóstico

“As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem.”

ASCHER, François, “Novos princípios do urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos. Um Léxico” livros horizonte, Lisboa, 2010

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos centros urbanos, o centro da cidade da Lixa tem vindo a assistir a uma gradual degradação do seu tecido urbano, tanto a nível do edificado como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação urbana.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação para a cidade da Lixa, teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações de projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS).

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando a Lixa uma cidade mais atrativa para os moradores, visitantes e turistas, preconizando intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que visem a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades e mobilidade.

Reitera-se na área de reabilitação urbana (ARU), tal como acontece ao nível do restante concelho de Felgueiras, a população teve um ligeiro aumento ao longo dos últimos anos, contrariamente à tendência de grande parte das cidades portuguesas. Este aspeto deve ser interpretado como um ponto positivo e reforça a necessidade de melhorar as condições e imagem urbana local.

A promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande valor e qualidade, sendo uma referência nacional, considerados num contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física das cidades, devendo incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, constitui-se um dos objetivos de sustentabilidade da estratégia de intervenção.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para a Lixa foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem a cidade atrativa, sustentável e competitiva.



130 | Rua Nossa Senhora das Victórias



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A LIXA

Como afirma o arquiteto Manuel Graça Dias, para tirar o maior proveito das cidades tem de se aceitar que estas se tratam de um “projeto de vida coletiva” em que todos os mecanismos que potenciam exclusão são descabidos. (Fonte: DIAS, Manuel Graça; Manual das Cidades; Relógio D’Água Editores; Lisboa; 2006. pp.11-12)

Deste modo, a estratégia de reabilitação definida integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras (apresentadas no capítulo seguinte) consideradas fundamentais para atingir os objetivos já preconizados, nomeadamente:

- Fixar moradores de perfil diverso;
- Requalificar as atividades económicas;
- Incentivar e promover o consumo local;
- Atrair visitantes e turistas;
- Reforçar a atratividade;
- Melhorar a imagem urbana.

Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, a cidade da Lixa procurará oferecer a moradores, visitantes e turistas:

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados;
- Incentivos à reabilitação privada;
- Promoção do mercado de arrendamento;
- Maior oferta cultural e social;
- Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante.

É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município de Felgueiras tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização não só do centro da sede de distrito como dos seus aglomerados mais pequenos.

Dos projetos já executados destaca-se o Centro Escolar de Macieira da Lixa e a regeneração da cidade da Lixa, desenvolvidos no âmbito do QREN.

Sublinha-se que política de reabilitação e revitalização da cidade incide não só em intervenções físicas mas também na estimulação socioeconómica, em consonância com a relevância que o comércio detém a nível local e para o qual a qualidade do espaço público tem grande importância e impacto sendo assim uma das prioridades de investimento do Município de Felgueiras.

“o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade”.

Fernando M. Brandão Alves (2003)

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

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

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

Há que salientar os benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis dentro do seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar. Para além disso está previsto que o Instrumento Financeiro enquadrado pelo quadro comunitário 2014-2020 esteja operacional até ao final do ano de 2017, constituindo-se como um grande incentivo à reabilitação privada.

Os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificado e espaços públicos e simultaneamente adapta-los às

necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população mais jovem, e reforçar as dinâmicas económicas culturais e sociais.

São, também, contempladas questões de ordem socioeconómica e cultural através das quais, bem como através reabilitação, se procura que a vivência da cidade se torne mais atrativa para a população, nomeadamente, para a mais jovem.

Para atrair e fixar população mais jovem é necessário que se encontrem na cidade da Lixa, as respostas adequadas às suas exigências, nomeadamente no que respeita aos padrões de qualidade de vida e habitabilidade.

Embora se tenha assistido a um ligeiro crescimento da população na área de reabilitação urbana da lixa entre 2001 e 2011, é necessário reforçar esta tendência e fixar população, especialmente a mais jovem.

O estado de degradação do edificado, atualmente um dos problemas que mais afeta o centro da cidade, constitui um dos fatores que contribui para o afastamento das famílias jovens do centro, agravado pela falta de adaptação dos edifícios às atuais exigências de conforto e funcionalidade.



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A LIXA



131 | Edificado



132 | Espaço Público



133 | Espaço Público



134 | Edificado

As causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, mas geralmente estão associadas ao abandono dos imóveis, consequência da falta de meios financeiros por parte dos respetivos proprietários para os reabilitar.

A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação. Consequentemente, a cidade vai transmitindo uma imagem de abandono perdendo, assim, atratividade, o que constitui um obstáculo ao investimento externo.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana da Lixa fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida da cidade, tornando-a mais atrativa.

Relativamente a medidas que visem uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, é premente resolver as questões de iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas apontados pelos comerciantes locais, bem como pela restante população.

Salienta-se a elevada necessidade de intervenção do espaço público da cidade da Lixa. Como se pode verificar na imagem 135 a área da Praça Dr. José Joaquim Coimbra e envolvente próxima é a que, atualmente, se

encontra em melhor estado de conservação.

As áreas mais afastadas denotam maiores carências, nomeadamente pela ausência de passeios e inadequabilidade dos existentes, assim como os pavimentos muito degradados e lacunas ao nível do mobiliário urbano.

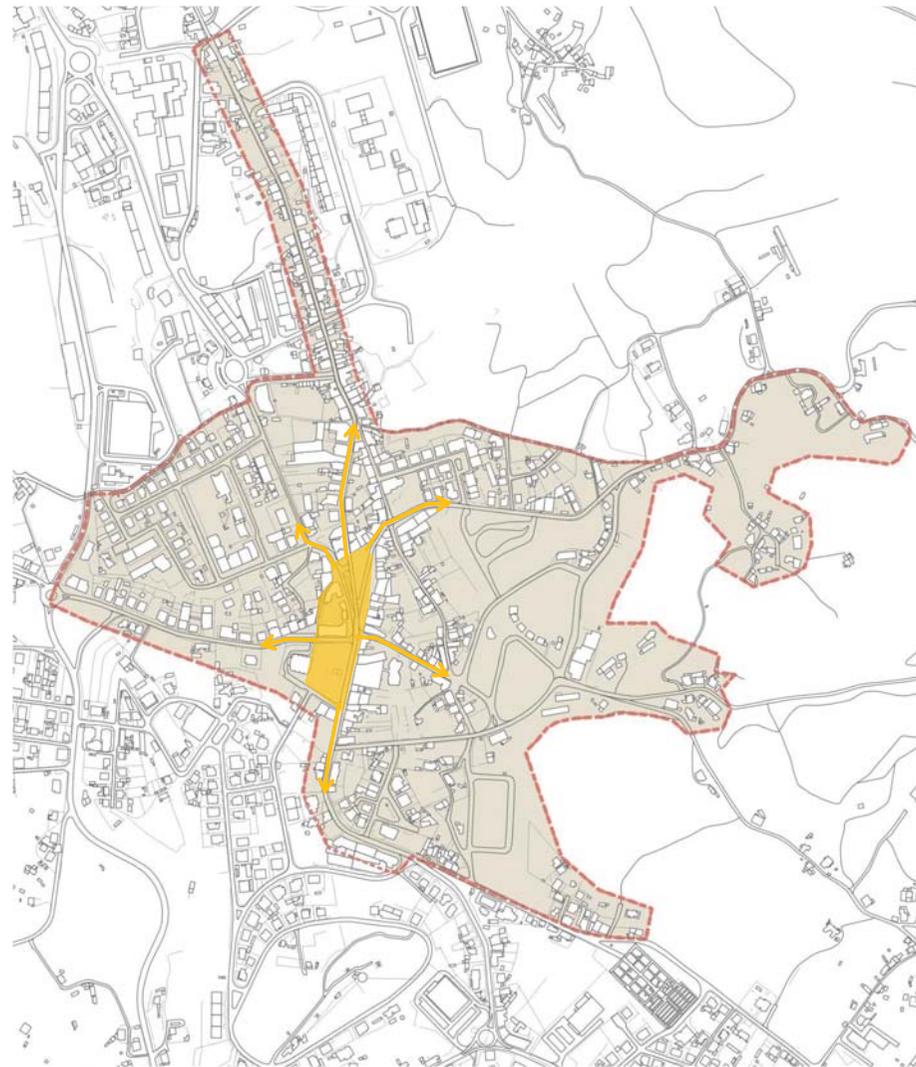
Outras iniciativas podem contribuir para a projeção e valorização da cidade da Lixa. Reforçar e projetar a grande qualidade de alguns dos produtos locais deve constituir-se como um recurso primordial na sua promoção turística e desenvolvimento local e regional, apoiados numa base sustentável.

Destacam-se o vinho da Lixa e outras áreas de atividade associadas direta ou indiretamente ao mesmo, que poderá, desta forma, um dos produtos de eleição na construção de uma estratégia de marketing que projete a cidade.

A linha estratégica de atuação visa afirmar a identidade do centro da cidade da Lixa, através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas, com particular ênfase para os setores estratégicos, nomeadamente a indústria do calçado, reforçando a coesão social, territorial e económica.



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A LIXA



135 | Área da Praça Dr. José Joaquim Coimbra e envolvente próxima.

0 100 200 m
—|—|—

6.2 | Estratégias e objetivos

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

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

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

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

Assume-se uma visão estratégica e de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução dos problemas



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A LIXA



136 | Esquema dos temas abordados nos objetivos específicos

identificados no diagnóstico realizado no capítulo três do presente documento.

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

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

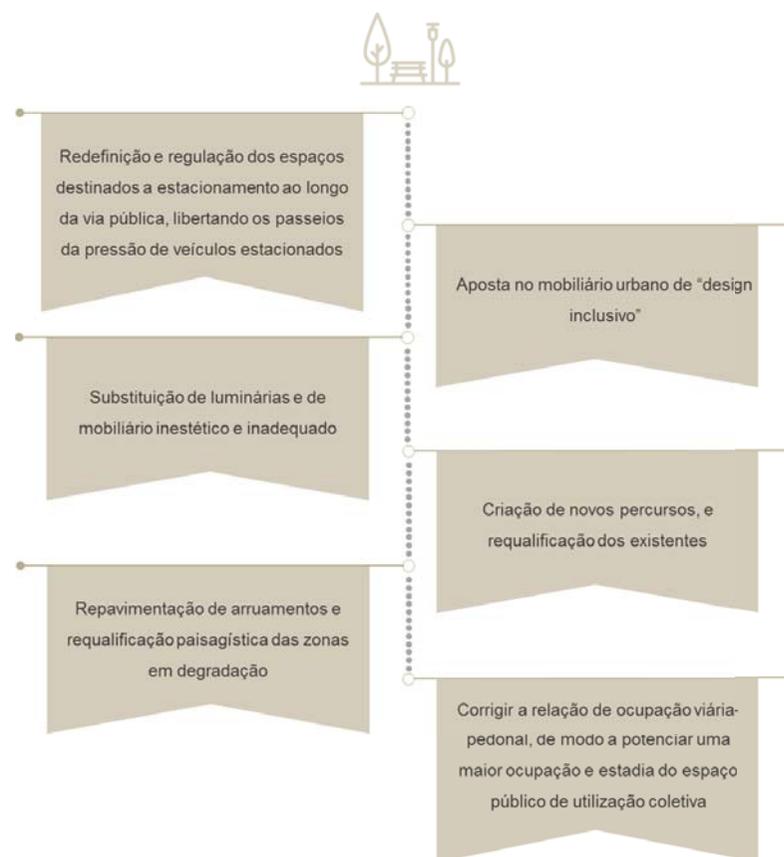
- Parque edificado;
- Espaço público;
- Mobilidade e acessibilidade;
- Infraestruturas;
- Património edificado;
- Dinâmicas económicas, sociais culturais.

A) Reabilitação do parque edificado



137 | Esquema dos objetivos ao nível da reabilitação do parque edificado

B) Requalificação do espaço público

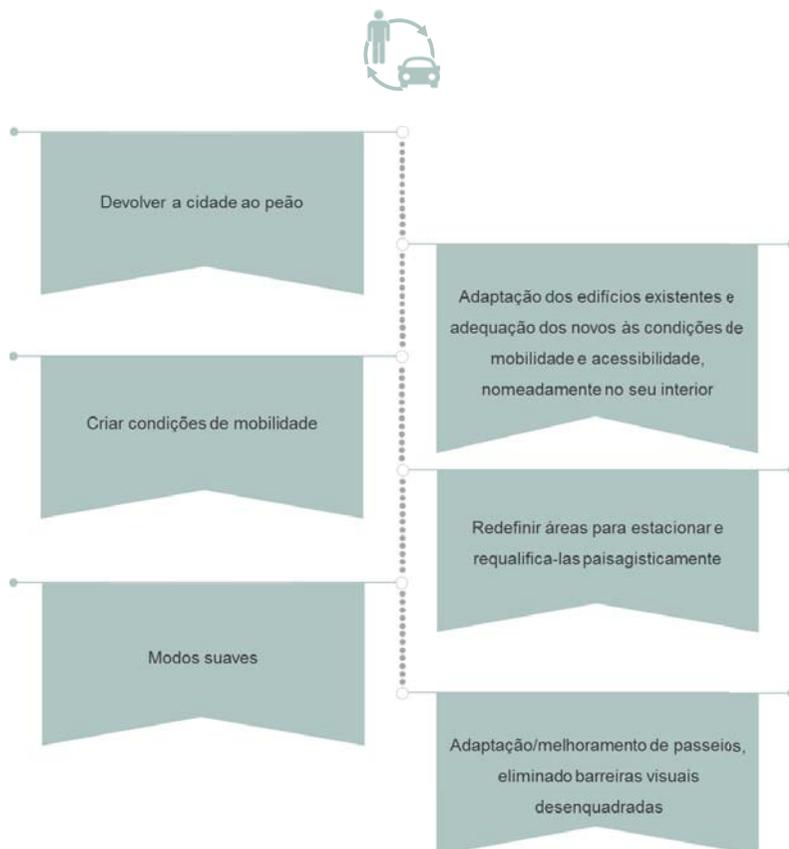


138 | Esquema dos objetivos ao nível da requalificação do espaço público



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA A LIXA

C) Melhorar a mobilidade e a acessibilidade



139 | Esquema dos objetivos ao nível da mobilidade e acessibilidade

D) Melhorar as infraestruturas



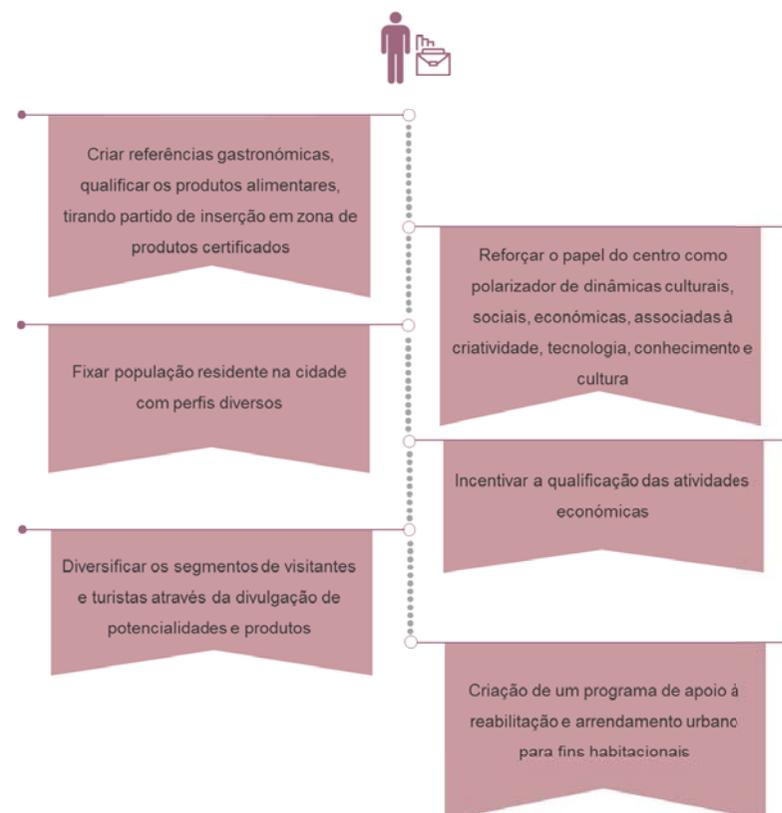
140 | Esquema dos objetivos ao nível das infraestruturas

E) Salvar o património edificado



141 | Esquema dos objetivos ao nível do património edificado

F) Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais



142 | Esquema dos objetivos ao nível das dinâmicas económicas, sociais e culturais



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.3 | Medidas complementares sustentáveis

7.3.1 | Eficiência energética

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

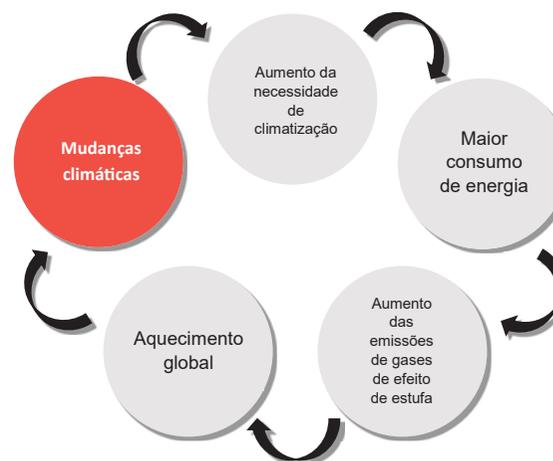
Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acessido a 15 de dezembro de 2017

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

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

É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta. (Heywood, 2015)

O Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas; Programa levado a cabo pelo Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto. O Protocolo de Quioto é um Tratado Internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera.



153 | Mudanças climáticas - ciclo vicioso

Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.

Assim, o Programa E4 aponta um conjunto de medidas que visam promover a melhoria da eficiência energética nos edifícios, cobrindo todos os tipos de consumo, desde a preparação de água quente sanitária, passando pela iluminação e pelos equipamentos eletrodomésticos, assim como promover o recurso às energias endógenas nos edifícios, criando os meios e instrumentos que facilitam a penetração das energias renováveis (solar térmico, solar fotovoltaico, etc.) e das novas tecnologias energéticas.

De salientar também, o Fundo de Eficiência Energética (FEE), através do Decreto-Lei n.º 50/2010, constitui um instrumento financeiro capaz de financiar s programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em toas as suas linhas de atuação. O Fundo tem, portanto, como objetivo financiar os programas e medidas previstas no PNAEE, constantes do anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/2008, de 20 de maio, nomeadamente através das seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;

- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade, incentivos e financiamentos.

A atividade do FEE encontra-se ainda alinhada com a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover entre 2014 e 2020 denominada por “Portugal 2020”, com o apoio dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de acordo com as metas nacionais estabelecidas, no sentido de melhorar a eficiência energética do país através de uma redução em 25% do consumo de energia até 2020, surgindo o Estado como exemplo com um objetivo específico de redução do consumo de energia em 30%.

Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num único documento,

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C. Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORUs (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;

- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.

Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e consequente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global., que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.

(Heywood, 2015)

7.3.2 | Mobilidade Suave

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

Um aumento excessivo no uso automóvel começou, assim, a ser sinónimo de um aumento progressivo da poluição, de um crescente de problemas urbanos e conseqüentemente a uma diminuição dos combustíveis fósseis. Dos problemas resultantes desta realidade surgiram algumas preocupações em torno da temática da sustentabilidade que conduziram à necessidade em pensar noutras formas de mobilidade capazes de atenuar os efeitos nefastos da utilização intensa do automóvel. (SILVA, 2015)

Assim, o foco nas questões da acessibilidade e da mobilidade sustentáveis passaram a estar na ordem do dia. A minimização dos efeitos nefastos, provocados pelo uso do automóvel enquanto principal meio de transporte nos últimos anos, passou a ser a principal razão na procura de outras formas de mobilidade, mais sustentáveis e mais conciliadoras de um espaço urbano saudável e que ofereça maior qualidade de vida à população. Deve incentivar-se a população a um retomar de hábitos de deslocação outrora utilizados.

Desta forma, passam a equacionar-se modos suaves de mobilidade que possam integrar as dinâmicas diárias da vida do espaço urbano, contribuindo para o aumento da qualidade de vida dos espaços e das condições do seu usufruto por parte das populações. (PEIXOTO, 2014)

Entenda-se por “modos suaves” o *“transporte de velocidade reduzida que ocupa pouco espaço, têm pouco impacte na via pública e que não emitem gases para a atmosfera, como a simples pedonalidade ou a deslocação com recurso a bicicletas, ou quaisquer outros similares, encarados como uma mais-valia económica, social e ambiental”*. (SILVA, 2015 in Resolução da Assembleia da República n.º3/2009)

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

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



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Por estas razões, no território da Lixa, muito embora exista uma boa parte da cidade onde é difícil garantir o uso de formas suaves de mobilidade, há que analisar o território e as soluções adaptadas de forma crítica, com o intuito de equacionar a possibilidade de intervenções que introduzam melhorias e minimizem as dificuldades atualmente existentes.

Por outro lado, quando de facto as características topográficas e morfológicas permitem a transformação urbana no sentido da sua coexistência com formas alternativas de transporte, deve ser a via a seguir para uma cidade mais coesa, sustentável e atrativa.

As deslocações diárias entre casa-trabalho e trabalho-casa, devem ser garantidas, sempre que possível, considerando a mobilidade suave, onde prevalecem atenções redobradas para o conforto do espaço urbano através do tipo de pavimentação adequada, a sua manutenção, preocupações ao nível do desenho do perfil de vias, gestão do tráfego diário e garantia de segurança em todo o percurso, privilegiando, sempre que possível, o peão.



154 | Modo de transporte mais eficiente para o menos

Reunidas estas condições podem também ser considerados equipamentos urbanos pontuais que tornem estes espaços mais atrativos, tais como zonas de estadia, cafés e esplanadas, bem como as questões da iluminação pública, como elemento essencial na criação de espaços confortáveis e seguros.

Considerando a presença destes modelos, para além das características de ordem física do espaço urbano, a localização e repartição das atividades e das pessoas no território deve ser bem gerida e pensada no sentido de concretizar a eficácia na utilização dos modelos de mobilidade suave. A eficiência da mobilidade suave só pode ser efetivada através da própria eficiência na gestão do espaço urbano, criando condições para que esta seja uma forma cada vez mais procurada e entendida como vantajosa e preferível.

Modo de transporte	Consumo (MJ/passageiro.km)	Eficiência Energética
Bicicleta	0.06	Muito eficiente
A pé	0.16	Muito eficiente
Comboio	0.35	Eficiente
Autocarro	0.58	Eficiente
Motociclo	1.00	Pouco eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo < 1.4l	2.26-2.61	Pouco eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo 1.4-2.0l	2.76-2.98	Pouco eficiente
Avião Boeing 727	2.89	Pouco eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo	3.66-4.66	Muito ineficiente

155 | Tabela síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência

Fonte: SILVA, 2015

7.3.3 | Economia Circular

As atuais tendências de aumento populacional, numa sociedade em constante transformação sujeita a desafios cada vez mais exigentes, em que a procura e consumo dos recursos naturais está sujeita a uma crescente pressão, tem levado à consciencialização sobre as questões da necessidade de preservação dos fatores ambientais. Tornou-se, por isso, prioritário encontrar formas de minimizar as consequências de comportamentos que foram sendo adotados ao longo de muitos anos, em que a sociedade de consumo foi tomando conta dos nossos hábitos.

É fundamental uma mudança de paradigma, criando um novo modelo de gestão do território, dos recursos económicos e sociais, no sentido de construirmos sociedades modernas, mais resilientes e preparadas para o futuro.

Uma gestão sustentável e equilibrada dos nossos recursos, das atividades económicas e sociais, refletida numa economia mais “verde”, conduzirá a uma maior coerência ambiental, e por isso ao consequente progresso social e económico melhorando as condições e qualidade de vida das pessoas, ao mesmo tempo que se proporciona a regeneração do “capital verde”. (“o que é a economia circular”- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)

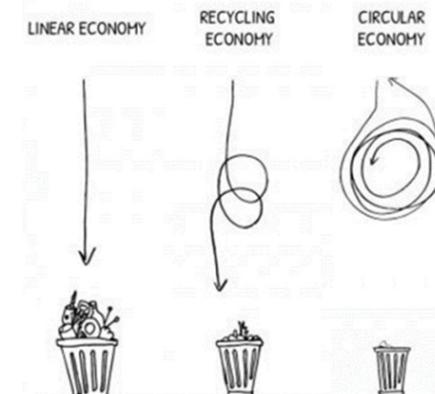
O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu

processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização, passam a ser entendidos e tratados como resíduos em “fim de vida”. Esta é, por isso, uma gestão que entra em confronto com a questão da falta de disponibilidade, cada vez mais gritante, de recursos naturais.

Perceba-se que, se a evolução dos tempos continuar a ser conduzida da forma linear a que assistimos hoje, prevê-se quem em 2030 seremos cerca de 8,5 mil milhões de

156 | Esquema representativo da Economia circular
Fonte: <http://eco.nomia.pt/contents/documentacao/workshop-ecobio-mamb.pdf>, acedido em janeiro de 2018

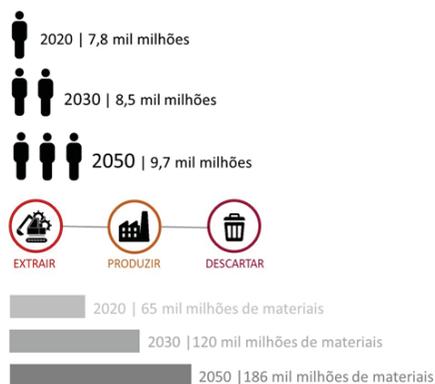
156 | Esquema representativo da Economia circular
Fonte: <http://eco.nomia.pt/contents/documentacao/workshop-ecobio-mamb.pdf>, acedido em janeiro de 2018



156 | Esquema representativo da Economia circular
Fonte: <http://eco.nomia.pt/contents/documentacao/workshop-ecobio-mamb.pdf>, acedido em janeiro de 2018



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



157 | A evolução demográfica e o problema da poluição

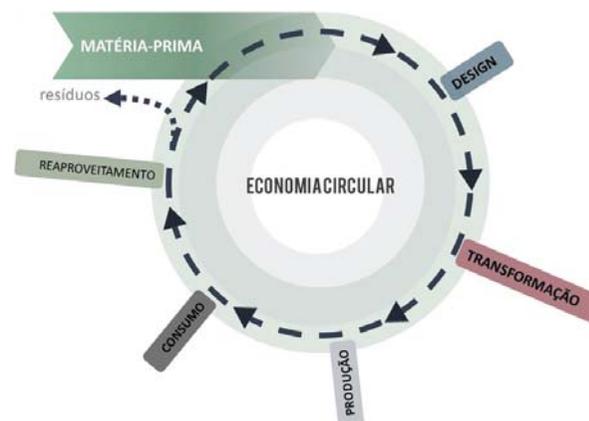
Fonte: Adaptado de "plano de ação para a economia circular em Portugal: 2017-2020"

Linear e Escassez" in Resolução do Conselho de Ministros, n.º 190-A/2017, DR n.º 236/2017, série I de 11 de dezembro de 2017

Deste problema face à otimização de recursos, começam a dirigir-se atenções para um novo modelo baseado numa Economia Circular, pelo que no contexto nacional, foi apresentado o PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal, tendo sido aprovado em Conselho de Ministros, nos termos na alínea g) do artigo 199ª da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2º Suplemento, Série I, de 2017-12-11. Aqui clarifica-se o conceito ao nível nacional e são dadas diretrizes de como deve ser encarado este desafio.

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

A Economia Circular passa a ser então entendida como elemento chave na promoção da dissociação do crescimento económico e do aumento no consumo de recursos. Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017



158 | Circuito da Economia Circular

Fonte: Adaptado de: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em janeiro de 2018

Enquanto conceito estratégico, a Economia Circular assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, inspirado nos mecanismos dos ecossistemas naturais, que geram os recursos, num processo dinâmico e contínuo de produção, utilização, reciclagem e reabsorção, visando, efetivamente, que se construa um circuito movido pela inovação ao longo da cadeia, para uma maior rentabilização de matérias e energias. (“o que é a economia circular”- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>) Assim, o preconizado termo “fim de vida” de modelo económico linear deve vir a ser substituído por renovação de recursos e materiais.

Desta forma, equacionam-se novas soluções para enfrentar os atuais e crescentes problemas ambientais e sociais consequentes da globalização dos mercados e, como já referido, do atual modelo económico adotado. Procura-se desenvolver novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes para que se consiga minimizar a extração de recursos, maximizando, assim, a reutilização e a eficiência do desenvolvimento de novos modelos de negócio.

Contudo, há que ter presente a necessidade de compatibilizar, tanto a nível técnico como económico, toda a coordenação dos sistemas de produção, implicando isto todo um enquadramento social e institucional. Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

Pretende-se que este modelo de gestão não se limite ao âmbito restrito de gestão de resíduos e de reciclagem, mas que possa gerir novos produtos e modelos de negócio.

Procura-se, assim, o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Os resultados são a minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

O PAEC, intrinsecamente focado na mudança de paradigma económico para Portugal, envolve três níveis de ação que devem ter trabalhados nos próximos três anos. Destes níveis fazem parte:

- Ações de cariz transversal, ou seja, e um nível nacional;
- Agendas setoriais;
- Agendas regionais, e que vão de encontro a estratégias que possam ser implementadas tendo em consideração as especificidades de cada região.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Deste entendimento genérico em torno da complexidade deste modelo de economia, importa analisar e perceber o seu enquadramento no território da Lixa, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico.

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

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

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

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

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

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

Perceba-se, contudo, que esta transição para este novo modelo económico não é um processo fácil nem rápido e tem de ser entendido como um processo interativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.



160 | Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular

No caso mais abrangente de Felgueiras, assistiu-se a um crescimento populacional, pelo que se verifica pelos dados dos censos de 2001 e 2011, contudo a população envelhecida verifica-se também crescente.

No concelho de Felgueiras, a população é uma das mais jovens de Portugal e até mesmo da Europa, pelo que este deve ser um fator potenciador de crescimento económico.

Para uma melhor otimização das ações possíveis a levar a cabo, o PAEC fez uma subdivisão de níveis de abordagem, que acaba por fazer uma divisão por escala de atuação:

- **Nível Macro**

Ações de âmbito geral/estrutural que têm efeitos transversais e sistémicos que proporcionam o desenvolvimento dos princípios da economia circular.

- **Nível Meso**

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de intervenientes na cadeia de valor de setores.

- **Nível Micro**

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

Partindo desta premissa de desenvolvimento assente num modelo de economia circular, torna-se fundamental uma aposta mais intensiva na renovação das atividades tradicionais, ampliando e dinamizando os recursos naturais e endógenos da região, fala-se, portanto, de um nível de ação micro e por isso muito mais incidente nas questões regionais e caracteristicamente próprias do território a ser alvo de análise.

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

Esta promoção deve ser devidamente cruzada com o conhecimento das atividades já exploradas juntamente com a utilização eficaz do capital humano, assim como com uma divulgação ao nível do marketing dos produtos da região.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



Esta dinâmica económica levará a novas necessidades de formação e de ajuste face à forma como se tem vindo a desenvolver as atividades económicas da região, para que seja efetivado um modelo circular, onde se retira o maior partido de todas as fases da atividade.

Um adotar desta linha de atuação conduzirá também ao fomentar de uma maior instrução/formação profissional, ao aumento do nível médio de escolaridade e consequentemente a um incentivo à inovação e ao empreendedorismo com base na sustentabilidade de negócio.

A tradição dos bordados, a construção de instrumentos musicais de cordas, a indústria do calçado e dos têxteis, assim como a riqueza gastronómica, são fatores potenciadores para um crescimento económico local.

Esta é, portanto, uma área em que o território da Lixa se vai sobressaindo dos demais, multiplicando-se em conceitos internacionais e que vai prestigiando este setor industrial, culminando na sua solidez e crescimento. Muitos são os vetores diferenciadores do território, que devem ser entendidos e explorados como pontos capazes de potenciar a economia da região.

Trata-se, portanto, de potencializar estas atividades dinamizando-as e, sempre que possível, criar sinergias entre elas, numa lógica de correlação.

Numa gestão coesa e equilibrada de todos estes recursos mencionados e característicos da Lixa, impera ter o turismo enquanto setor estratégico para o desenvolvimento desta região.

Este é um fator importante e que deve conseguir relacionar todos os setores potenciadores de desenvolvimento económico na cidade, sob uma visão assente num modelo de economia circular.

Os recursos patrimoniais, naturais, ambientais, paisagísticos e etnográficos têm relevância, e por isso têm de ser sustentável e cuidadosamente explorados, para que tragam maior reconhecimento à cidade.

Assim, os recursos naturais existentes desenvolvidos, a par da valorização turística e da qualificação dos recursos humanos, são fundamentais na consolidação e expansão de toda a rede de crescimento e ampliação do reconhecimento da Lixa, rumo a um território mais competitivo e mais diversificado nos seus mercados.

Desta forma, estas preocupações de interligação entre atividades, a cuidada exploração de recursos, o capital humano e o marketing das atividades passam a ser as alavancas para o desenvolvimento da cidade da Lixa.

Contudo, é necessário chegar mais perto das comunidades locais alertando-as para estes conceitos em torno da Economia Circular, levando-as ao entendimento das vantagens e mais-valias da sua adoção.

Os Municípios, num primeiro momento, em coordenação com as Juntas de Freguesia, enquanto entidades territoriais mais próximas do cidadão comum, têm um papel decisivo na divulgação destes novos conceitos de gestão económica e dos seus benefícios, com o intuito de gerar uma mudança de atitude e mentalidade.

É igualmente importante o seu papel, como motor de divulgação de programas de apoio à estruturação de novos projetos que visem a adoção de novos modelos de gestão mais sustentáveis, contribuindo para que os princípios da Economia Circular se imponham na organização de seções de esclarecimento e/ou oficinas que promovam e elucidem à cerca destes princípios de gestão económica.

As Juntas de Freguesia poderão vir a candidatar-se a apoios do Fundo Ambiental para ajudar a promover novos projetos. Estes devem ter como requisitos essenciais, o apoio à redução e valorização dos recursos naturais, matéria-prima, maior eficiência energética, concessão de produtos mais duráveis e inovação.

No contexto urbano da Lixa, podemos considerar que a diversidade de produtos endógenos da região, aliados aos vários setores da indústria aqui presentes, devem ser ramos a promover turisticamente através de ações organizadas de marketing, podendo eventualmente mitigar-se na procura turística da cidade.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e característicos da cidade devem ser divulgados de forma sistemática, conduzindo a uma complementaridade económica que se traduzirá em sinergias empresariais, de micro ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciativas coordenadas em que se estimula a integração de agentes.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.4 | Apresentação das ações de iniciativa pública

A1 – Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra

Caracterização A Rua Dr. Leonardo Coimbra constitui-se como um dos principais eixos da cidade da Lixa. Foi ao longo deste eixo que a cidade se desenvolveu, apresentando uma ocupação linear e à margem da via.

A malha urbana desta área da cidade corresponde é essencialmente composto por lotes com habitações unifamiliares, apresentando um número de alojamentos coletivos pouco relevante. O edificado apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a sua degradação, provocados pela ausência de manutenção dos mesmos.

Ao nível do espaço público, a circulação automóvel apresenta-se como o modo privilegiado de mobilidade. A rua possui apenas um sentido, e ao longo de grande parte da sua extensão os passeios têm dimensões reduzidas e por vezes são inexistente, reduzindo a qualidade da rede de circulação pedonal na cidade.

Salienta-se igualmente o facto de existirem infraestruturas pedonais obstruídas pelo comércio, estacionamento irregular, sinalização, etc., dificultando a sua utilização por parte dos peões.

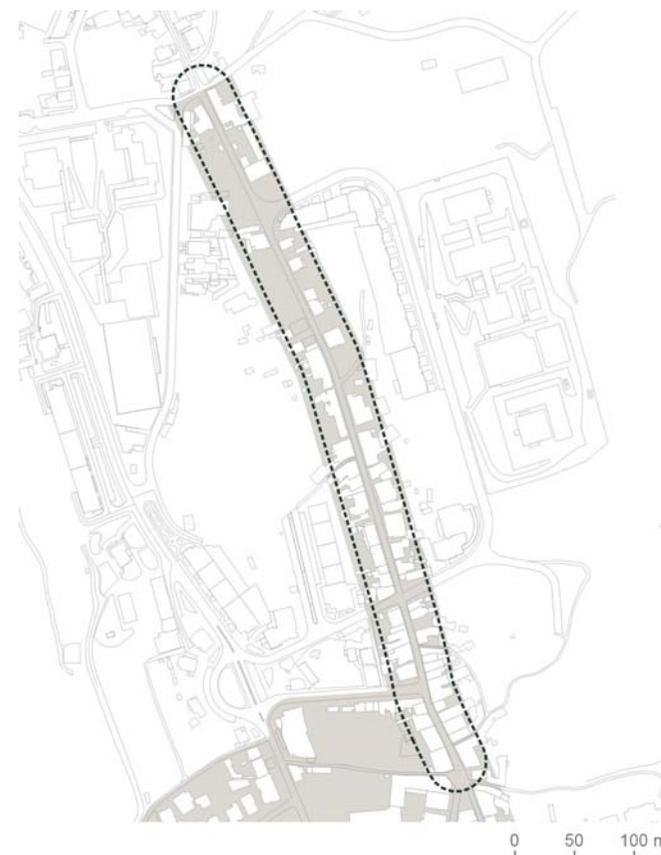
Problemas Face à análise urbana desta área reconheceram-se diversas problemáticas, nomeadamente:

- A ausência de passeios e/ou passeios subdimensionados.
- Passadeiras sem rebaixamentos ou com rebaixamentos mal construídos;

- Postes de iluminação pública, de sinalização de trânsito ou Informativa com localização inadequada, constituindo barreiras a um eventual percurso acessível.
- Degradação dos pavimentos;
- Estacionamento automóvel indevido;

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

- A adequação dos passeios com a inclusão de modos suaves de mobilidade, indispensáveis nas cidades contemporâneas. Ou como alternativa, a introdução do trajeto partilhado à cota zero.
- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer.



162 | Localização da Rua Dr. Leonardo Coimbra



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A2 – Requalificação da Rua Dr. António Pinto de Carvalho Coimbra

Caracterização A Rua Dr. António Pinto de Carvalho Coimbra, apesar de estar implantada em pleno centro da cidade da Lixa, apresenta um caráter mais residencial.

Com uma pendente relativamente acentuada, esta rua de dois sentidos com passeios em ambos os lados, é ladeada por habitações unifamiliares e terrenos vazios.

Contrariamente ao que acontece nas duas ruas referidas anteriormente, os edifícios não confrontam diretamente com a via pública, uma vez que os lotes são maiores, as habitações dispõem de um espaço exterior que permite um afastamento à rua.

Relativamente aos passeios, a largura dos mesmos varia ao longo da rua, sendo que apenas parte deles responde às exigências atuais, nomeadamente no que respeita à dimensão.

Problemas É de salientar que a construção que ladeia os dois lados da rua confronta diretamente com a mesma, sendo fundamental a existência destes passeios.

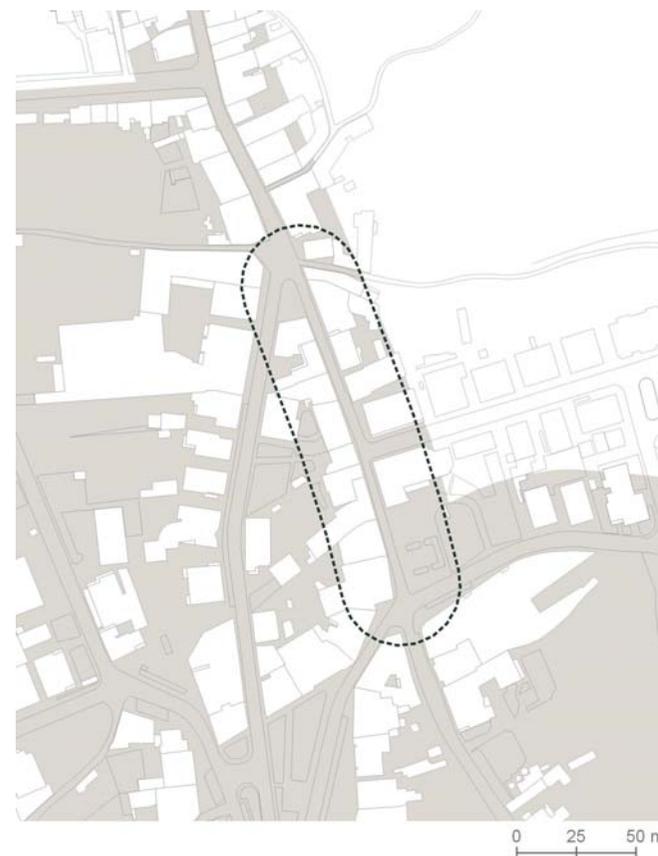
No entanto um dos grandes problemas à circulação pedonal, para além dos passeios subdimensionados, é o estacionamento abusivo ao longo dos mesmos. Reconhecem-se ainda outras problemáticas, nomeadamente:

Programa

- A ausência de passeios e/ou passeios subdimensionados.
- Inexistência de passadeiras;
- Falta de mobiliário urbano, nomeadamente iluminação pública;
- Estacionamento automóvel indevido;

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

- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;
- Proibir o estacionamento.



163 | Localização da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra



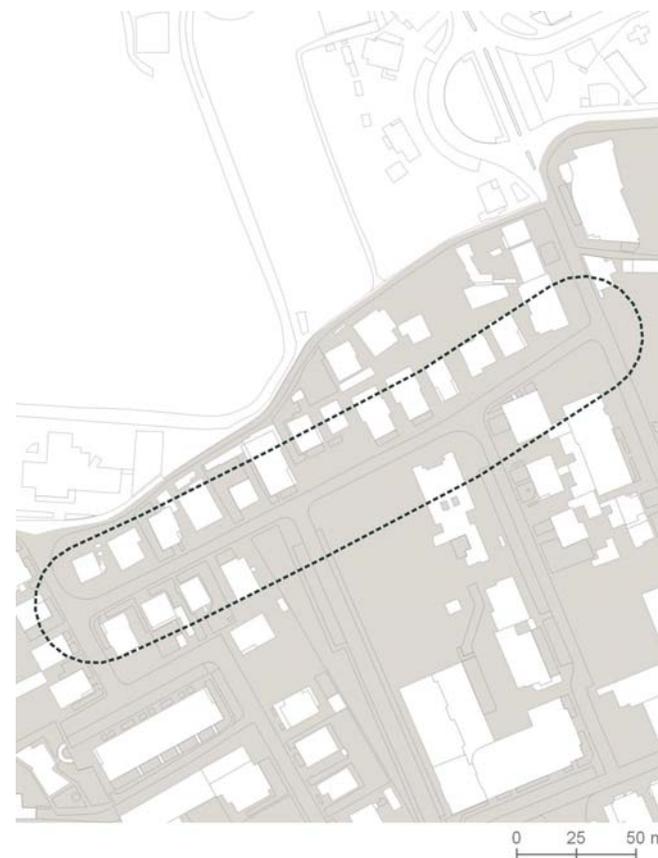
7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A3 – Requalificação da Rua António Nobre

Caracterização	<p>A Rua António Nobre, apesar de estar implantada em pleno centro da cidade da Lixa, apresenta um caráter mais residencial.</p> <p>Com uma pendente relativamente acentuada, esta rua de dois sentidos com passeios em ambos os lados, é ladeada por habitações unifamiliares e terrenos vazios.</p> <p>Contrariamente ao que acontece nas duas ruas referidas anteriormente, os edifícios não confrontam diretamente com a via pública, uma vez que os lotes são maiores, as habitações dispõem de um espaço exterior que permite um afastamento à rua.</p> <p>Relativamente aos passeios, a largura dos mesmos varia ao longo da rua, sendo que apenas parte deles responde às exigências atuais, nomeadamente no que respeita à dimensão.</p>
Problemas	<p>É de salientar os diversos problemas patentes neste espaço a fim de os tentar ultrapassar, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Os passeios subdimensionados;• Os pavimentos muito degradados e/ou a inexistência de pavimentos;• Inexistência de passadeiras;• Falta de mobiliário urbano, nomeadamente iluminação pública;• Estacionamento automóvel indevido;

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

- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Reperfilamento da via;
- Substituição dos pavimentos degradados;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;



164 | Localização da Rua António Nobre



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A4 – Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha

Caracterização A Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha, encontra-se implantada em pleno centro da cidade da Lixa, embora esteja inserida numa área de caráter residencial.

Transversal ao eixo estrutural da cidade (Rua Dr. Leonardo Coimbra), a Rua Dr. António Ferreira Gomes apresenta características semelhantes à Rua António Nobre, anteriormente apresentada.

Com uma pendente relativamente acentuada, esta rua de dois sentidos com passeios em ambos os lados, é ladeada por habitações unifamiliares e terrenos vazios.

Os edifícios implantados ao longo da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha não confrontam diretamente com a via pública, uma vez que os as habitações dispõem de um espaço exterior que permite um afastamento à rua.

Relativamente aos passeios, a largura dos mesmos varia ao longo da rua, sendo que apenas parte deles responde às exigências atuais, nomeadamente no que respeita à dimensão, havendo alguns trechos da rua em que não existe passeio.

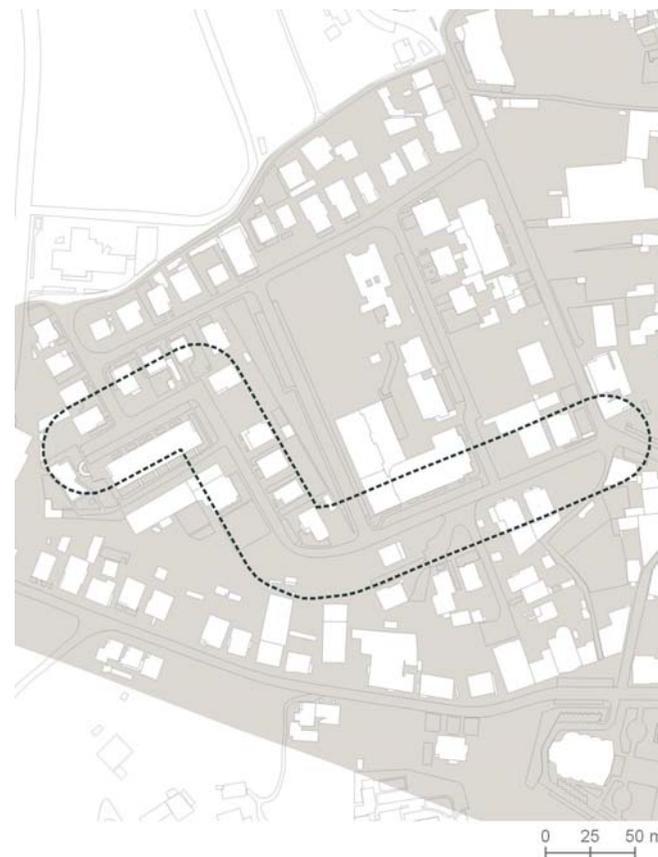
Problemas É de salientar os diversos problemas patentes neste espaço a fim de os tentar ultrapassar, nomeadamente:

- Os passeios subdimensionados;

- Ausência parcial de passeios;
- Pavimentos muito degradados e/ou a inexistência de pavimentos;
- Inexistência de passadeiras;
- Falta de mobiliário urbano, nomeadamente iluminação pública;
- Estacionamento automóvel indevido;

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

- Implementação de mobiliário contemporâneo e adequado ao perfil da via;
- Reperfilamento da via;
- Substituição dos pavimentos degradados;
- Iluminação urbana eficaz e energeticamente sustentável;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados, devolutos e em ruína;
- Corrigir a relação de ocupação viária-pedonal no espaço público, eliminando eventualmente o estacionamento, de modo a potenciar uma maior estadia do espaço público enquanto espaço de estadia e lazer;



165 | Localização da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A5 – Requalificação da Praça Dr. Joaquim Coimbra

Caracterização Implantada no coração da cidade da Lixa, a Praça Dr. Joaquim Coimbra é uma área de confluência de várias ruas e por isso fundamental à articulação do espaço público da cidade da Lixa.

Para além da sua localização de excelência, a Praça Dr. Joaquim Coimbra possui também uma grande importância enquanto testemunho da evolução e desenvolvimento da cidade da Lixa. Sendo que estão aqui implantados alguns dos imóveis mais antigos da cidade, que ainda preservam a sua traça original.

É importante referir que a Praça Dr. Joaquim Coimbra é composta por ruas em ambos os sentidos, passeios, estacionamento, tendo ainda desenhadas áreas ajardinadas com mobiliário urbano adequado à permanência das pessoas.

Embora este espaço não careça de uma intervenção urgente, pois encontra-se em bom estado de conservação, estão patentes alguns constrangimentos que é importante ultrapassar.

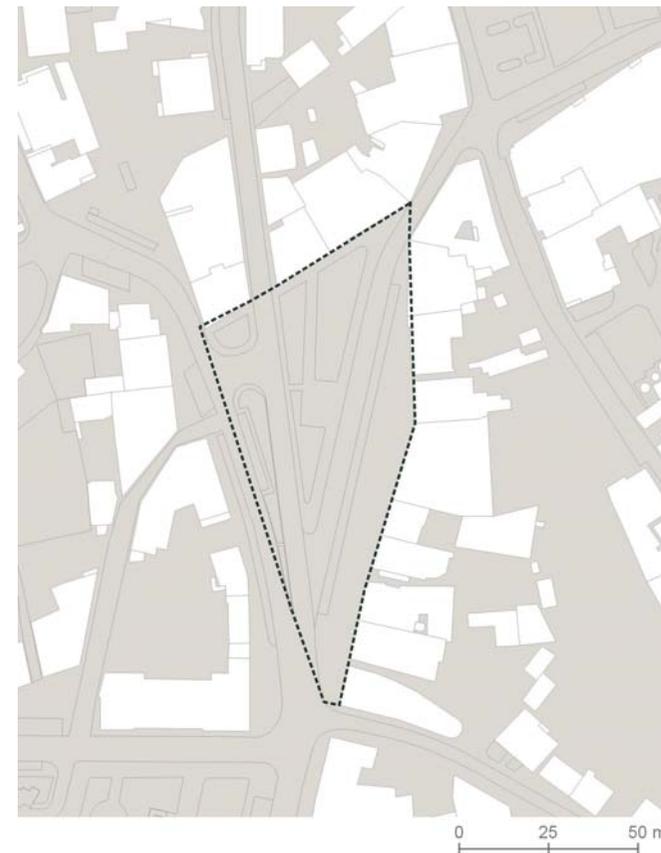
Problemas

Através da análise “*in loco*” foram identificados alguns problemas que se passa a assinalar:

- Estacionamento abusivo;
- Lacunas ao nível do mobiliário urbano, nomeadamente a pouca iluminação e papeleiras;
- Atravessamentos pedonais em número insuficiente.

Programa Por ser um espaço de elevada afluência diária, os problemas já referidos devem ser tidos em conta. Não sendo necessária uma intervenção profunda, importa repensar algumas soluções, tendo em consideração o seguinte:

- Implementação de mobiliário urbano adequado e contemporâneo;
- Introdução de mecanismos/elementos que proíbam o estacionamento abusivo (como pilaretes, sinalização, entre outros);
- Criação de novos atravessamentos pedonais.



166 | Localização da Praça Dr. Joaquim Coimbra



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A6 – Requalificação da Praça Dr. Eduardo Freitas

Caracterização Na proximidade da Praça Dr. Joaquim Coimbra, a Praça Dr. Eduardo Freitas apresenta-se como um espaço privilegiado, implantado em pleno centro da cidade da Lixa.

A Praça Dr. Eduardo Freitas destaca-se de outros espaços da cidade por diversas razões, para além da localização de excelência, é um espaço dedicado e direcionado à estadia da população.

Caracterizada por ser uma área ampla, a Praça é desenhada por espaços ajardinados, árvores, algum mobiliário urbano, entre o qual se destacam dois bustos e um elemento de água (repuxos).

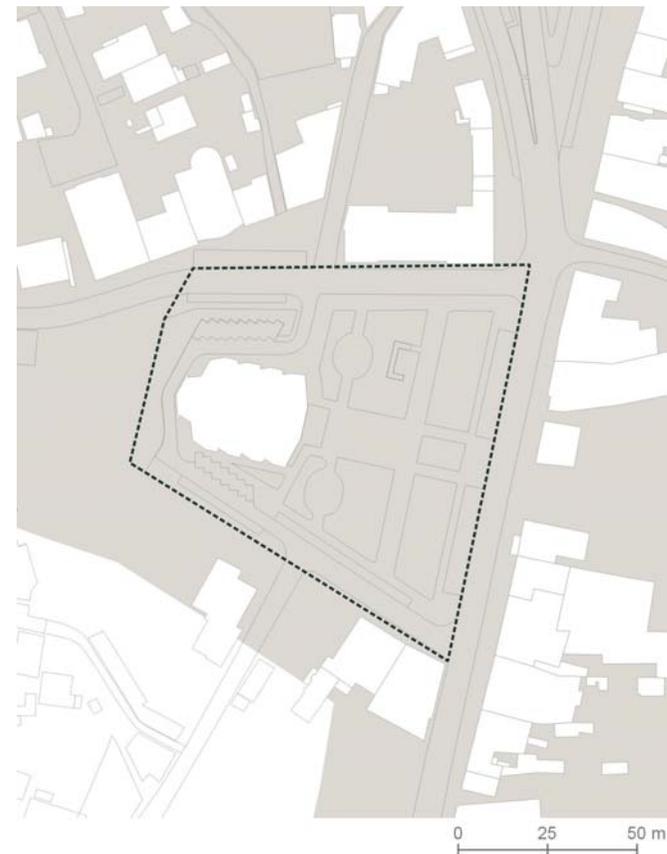
Para além disso, a presença da Igreja Matriz da Lixa tem um impacto significativo na afluência da Praça, sobretudo em dias de missa.

Apesar do grande potencial, a Praça Dr. Eduardo Freitas carece de algumas melhorias para a sua plena fruição, que convidem à sua utilização com todas as condições de segurança e comodidade.

Problemas Nesse sentido foram identificadas algumas lacunas deste espaço público, nomeadamente:

- Mobiliário urbano insuficiente e desatualizado;
- Falta de manutenção dos pavimentos;
- Baixa atratividade paisagista.

- Programa
- Com vista a potenciar a utilização e vivências na Praça Dr. Eduardo Freitas é importante ponderar algumas alterações na Praça, ainda que não seja necessária uma intervenção profunda, nomeadamente:
- Introdução de mobiliário urbano adequado e contemporâneo;
 - Manutenção dos pavimentos;
 - Promoção e desenvolvimento de eventos socioculturais, com vista à dinamização da Praça;
 - Aumentar a atratividade paisagista.



167 | Localização da Praça Dr. Eduardo Freitas



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

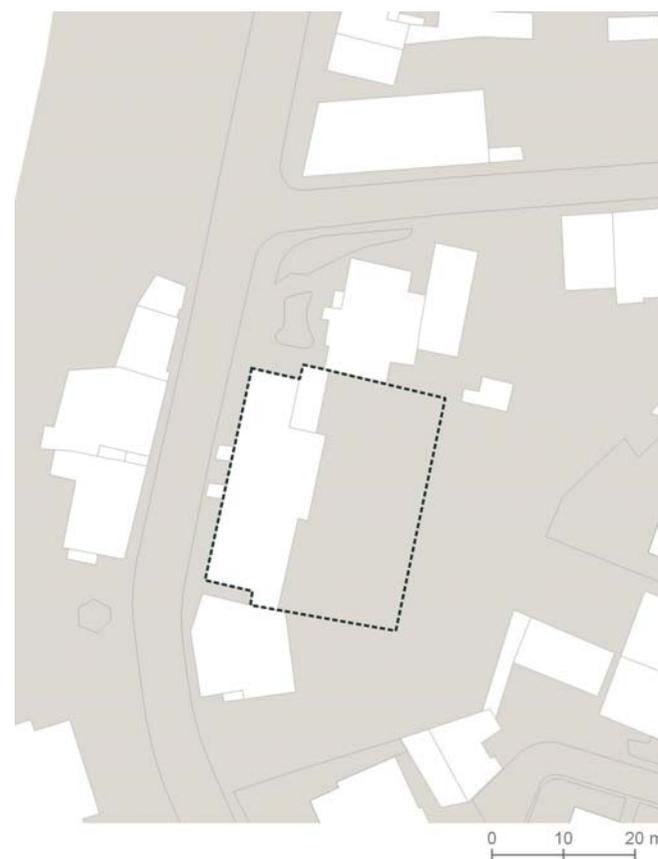
A7 – Reversão da Escola Primária Adães Bermudes da Lixa em Centro Cultural e Criativo Intergeracional

Caracterização	<p>O edifício da antiga Escola Primária Adães Bermudes da Lixa, situado no eixo estruturante da cidade, encontra-se atualmente devoluto e em contínuo estado de degradação.</p> <p>Com o intuito de melhorar a imagem urbana da Lixa, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios, públicos e privados, propõe-se a reabilitação e reconversão do edifício da Escola Adães Bermudes em Centro Cultural e Criativo Intergeracional.</p> <p>É de salientar que esta ação foi devidamente prevista no PARU e encontra-se já devidamente aprovada.</p>
Problemas	<p>O edifício da antiga escola apresenta um grau de degradação elevado, com diversas patologias ao nível da cobertura nomeadamente deformações, revestimentos com quebras/deslocamentos e espécies infestantes.</p> <p>Ao nível da fachada apresenta fendilhação/fissuração, desagregação de argamassas/revestimentos, manchas, bolores, e ainda a caixilharia em avançado estado de degradação.</p>
Programa	<p>A intervenção visa a reabilitação do edifício através da transformação e modernização do edifício num espaço polivalente para receber eventos culturais e criativos.</p>

Considera-se que a reabilitação é uma ação determinante para dotar a cidade de um espaço multifuncional e de grande dinamização cultural moderno, apresentando-se como um forte contributo na alavancagem da zona envolvente.

A solução projetual deverá ser sensível à traça original do edifício em causa, que dado o seu valor simbólico deve ser preservado e conservado.

Salienta-se a importância que esta intervenção terá na dinâmica social e cultural local. Será igualmente fundamental para a revitalização local, criando condições para o aparecimento de novas atividades e para o aproveitamento para fruição e lazer.



168 | Localização da Escola Primária Adões Bermudes da Lixa



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A8 – Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras – Lixa

Caracterização A política de reabilitação e requalificação da cidade da Lixa, pretende ainda estimular o uso dos modos alternativos de circulação, promovendo, em particular, a os modos suaves.

Neste sentido, pretende-se criar percursos cicláveis, a fim de melhorar a qualidade de vida urbana, assim como a redução de carbono e gases de efeitos de estufa.

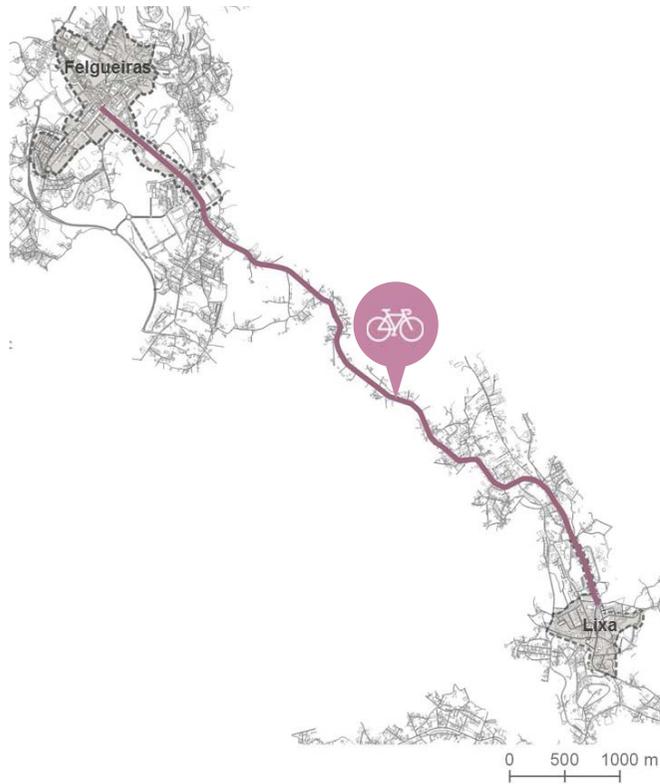
Serão consideradas, complementarmente, ações ligadas à qualificação ambiental e paisagística, de modo a criar um ambiente amigável propício à utilização da bicicleta e à utilização pedonal, mitigando os problemas decorrentes do congestionamento de tráfego automóvel na cidade da Lixa.

Esta ação é de extrema importância, não só pela emergência de uma cultura de utilização da bicicleta na deslocação quotidiana no interior do centro urbano, como também para a promoção turística.

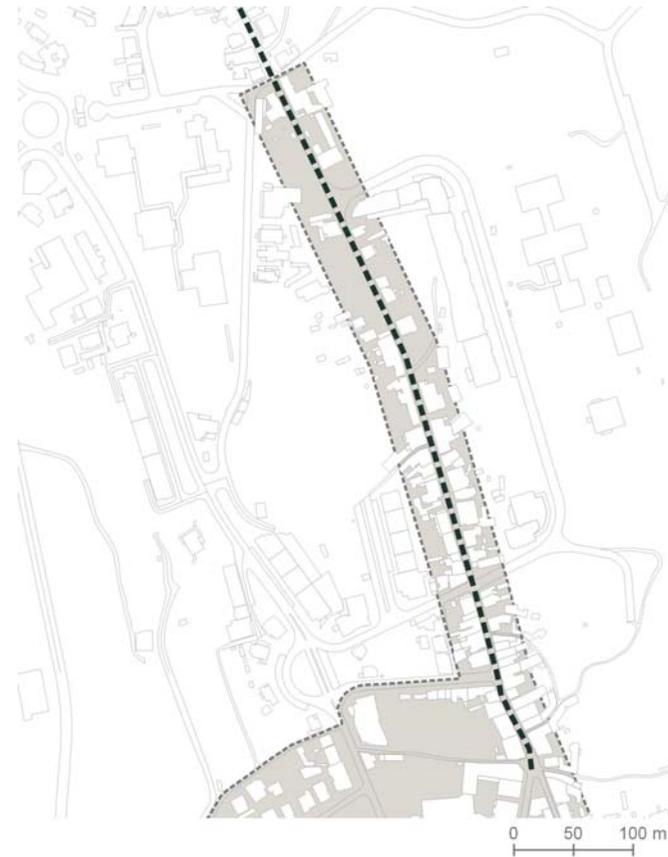
Programa Considera-se determinante que a nível programático, a proposta de intervenção tenha em conta os seguintes objetivos:

- Melhoria das condições de circulação viária;
- Redução das emissões de CO₂;
- Estimular os modos suaves de circulação;
- Possibilitar a introdução da bicicleta com segurança de circulação

- Implementar interfaces de transporte entre a viatura própria, bicicleta e peão;
- Diminuir a pressão de tráfego automóvel na área urbana;
- Contribuir para coesão territorial através dos diferentes modos de transporte.



169 | Planta de identificação do percurso ciclável Felgueiras - Lixa



170 | Localização da ciclovia



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A9 – Animação Urbana

A reabilitação integrada, de parte do tecido arquitetónico do concelho de Felgueiras possibilita a construção e a recriação de uma cultura urbana assente no usufruto dos espaços públicos.

Para a ativação de novos hábitos que permitam esse novo usufruto do espaço urbano, o recurso a uma oferta cultural imbrincada no mesmo é um dos instrumentos mais valiosos e eficazes para reganhar e conferir um novo sentido a urbe reabilitada, oferecendo ao cidadão novas formas de interpretação do espaço que o envolve e sustenta o seu quotidiano.

A cultura permite uma mediação e um catalisador para o ressurgimento de espaços de socialização potenciadores da promoção e da sustentabilidade urbana.

A criação de um programa cultural ligado a um ré experienciar do espaço urbano e das suas dinâmicas assentará numa lógica descentralizadora que, tomando como ponto de partida os dois principais centros urbanos do concelho, a Cidade de Felgueiras e na Cidade da Lixa, se estenderá pelas vilas da Longra e de Barrosas.

Ao assumir-se como um percurso inverso, como um movimento de refluxo face ao centro se assim quisermos, a programação cultural transforma-se num mapa, num motor de busca que permite a descoberta de novas rotas as quais oferecem aos cidadãos do novas leituras do espaço que habitam pressupondo, portanto, uma nova

consciencialização da integridade do concelho nos seus diversos núcleos populacionais, dos trajetos que o definem e dos serviços e equipamentos que o constituem.

Esta programação será constituída por eventos que abarcarão um vasto leque de artes, passando pelas Artes Performativas, pela Música, pelo Cinema, sem descorar a produção cultural própria do concelho. Aliás, o movimento cultural autóctone assente nas tradições e potenciador das raízes culturais locais é por definição o alicerce fundador do programa.

Na sua totalidade pretende-se com este programa proporcionar uma nova leitura do concelho promovendo as artes como fator de unidade e construção de pontes entre as diversas camadas da população, entre as diversas gerações por forma a criar rotas que abarquem todos os cidadãos.

Partindo da experiência da organização em ciclos promovida pela Casa das Artes de Felgueiras, esta programação será agrupada em Rotas. As Rotas, roubando o hábito já assimilado pela presença da Rota do românico, oferecem um percurso cultural que de uma forma lúdica lança um repto para que o público se desloque pelo concelho á descoberta das atividades que constituem o programa:

- **Rota do luar**-Esta rota será dedicada ao Cinema acontecerá em espaços públicos ao ar livre ou não, cuja vocação normal não é a de acolhimento de eventos sociais e culturais;

- **Rota das velas**- Esta rota pretende levar para a rua pequenos concertos acústicos ligados a tradição do fado ou da serenata, atividades que durante muito tempo foram ligadas ao arraial, forma ancestral de socialização;
- **Rota dos bordados**- Esta rota ligada ao ciclo territórios da Casa das Artes pretende agregar a produção cultural dos diversos movimentos associativos do concelho. Acontecimentos ligados na sua quase totalidade a diversas manifestações de identidade etnográfica e ao folclore;
- **Rota das estrelas**- Rota ligada a grandes acontecimentos agregadores que concentram nos polos urbanos manifestações artísticas de grande formato, as quais servem de potenciadores e divulgadores dos restantes eventos. (Mega concertos e Descalço);
- **Rota do ritmo**- Rota ligada aos jovens pretende sintetizar a produção musical espontânea de forte tradição no concelho conhecido como um alfobre de Bandas de garagem.

Esta Programação é pensada para os meses de verão, os quais logisticamente proporcionam maior facilidade na sua efetivação e será apoiada por um forte esforço de divulgação seja nas plataformas digitais, seja através de meios físicos de promoção que permitam antecipar e facilitar o conhecimento do mesmo pelos cidadãos do concelho.

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



LEGENDA:

— Limite da Área de Reabilitação Urbana da Lixa

CENTRO HISTÓRICO

- Edificado
- Espaço Público
- A1 Requalificação da Praça Dr. José Joaquim Coimbra
- A2 Requalificação da Praça Dr. Eduardo Freitas
- A3 Reabilitação da Escola Primária Adães Bermudes

EIXOS URBANOS

- Espaço Público
- A4 Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra
- A5 Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra
- A6 Requalificação da Rua António Nobre
- A7 Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha

UNIDADES HOMOGÊNEAS

- Área habitacional consolidada
- Área de expansão
- Centro Histórico



7 | Visão estratégica para a ARU da Lixa



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1 | Referências de estratégia espacial

Breve introdução

A linha programática de intervenções na Lixa propostas pelo Município de Felgueiras integra os projetos municipais já definidos e seleccionados de acordo com as intenções e prioridades da cidade, nomeadamente no âmbito do PARU e do PAMUS, promovendo e procurando assegurar a identidade e essência local.

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

É importante reiterar o facto de um centro histórico não ser uma unidade estanque e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes partes da cidade são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana.

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

A área de reabilitação urbana da Lixa tem diversas singularidades que importa conservar, nomeadamente o facto de não ser uma área homogénea, importa por isso que todas as intervenções sejam pensadas e planeadas de acordo não só com as necessidades identificadas, mas também com as suas características, no sentido de não desvirtuar os

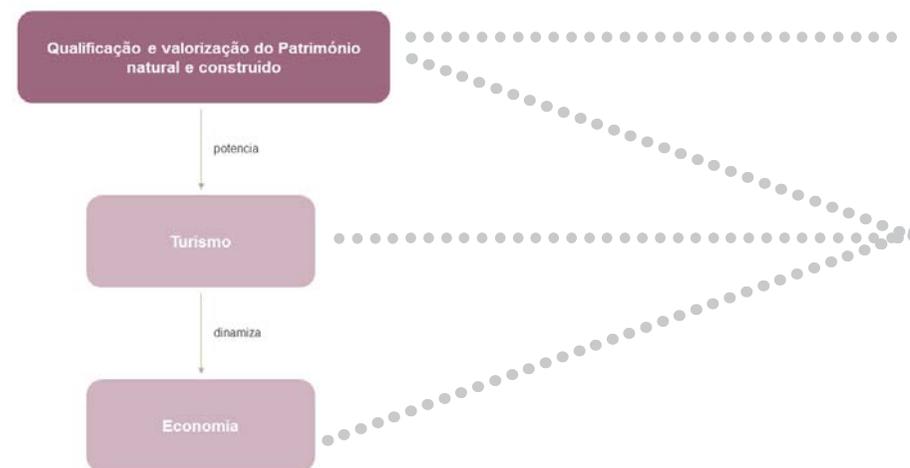
vários espaços e realidades distintas.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não devendo descurar-se um plano que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, e resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincide com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados por ordem de grau de prioridade e data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem aumentem a atratividade de Felgueiras e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

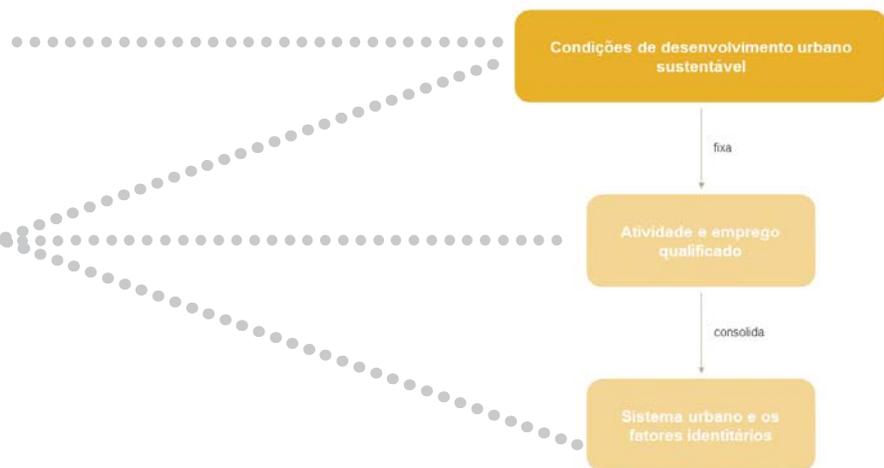
Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das pessoas, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências



143| Esquema dos benefícios inerentes à qualificação e valorização do património



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



ao nível da capacidade de atração e fixação de atividades e de emprego qualificado.

É de salientar que subsistem na cidade da Lixa situações de degradação do parque habitacional e de equipamentos, bem como ao nível do espaço público e observam-se ainda carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas.

Para além disso, embora existam alguns espaços públicos livres são necessárias intervenções por forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que, as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade da cidade, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários destes aglomerados que albergam um vasto e diversificado património natural e construído.

O Município de Felgueiras pretende avançar com os vários projetos na ARU da Lixa a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

A estratégia de intervenção na cidade da Lixa está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base nos mesmos objetivos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Delineou-se uma base de recomendações/boas práticas ao nível do desenho urbano e gestão da cidade, com o objetivo de promover a implementação de projetos específicos, identificados como prioritários para a revitalização da Lixa.

O presente documento apresenta um conjunto de intenções de intervenção que procura soluções que satisfaçam a maior parte das necessidades dos seus habitantes, para assim melhorar a qualidade de vida da população e potenciar a fruição de espaços públicos de excelência.

Do mesmo modo assume as linhas gerais propostas em sede de plano de ação de regeneração urbana, PARU, elaborado no âmbito da candidatura à Prioridade de Investimento (PI) 6.5 “Reabilitação Urbana”.

Os programas gerais apresentados destinam-se a ser debatidos em

sede de elaboração de projetos, alguns já em curso, no sentido de salvaguardar e potenciar aspetos urbanos idiossincráticos que valorizem a identidade local. Estes programas devem ser analisados numa perspetiva aberta e articulada com as intervenções individuais por forma a dar coerência urbana à cidade.

É de sublinhar que Lixa é o segundo grande centro urbano do município de Felgueiras e foi durante muitos anos o ponto central de ligação entre as capitais de distrito do Porto, Braga e Vila Real.

Ao nível do parque habitacional, a área de intervenção reflete uma ocupação pouco densa, marcada essencialmente por construções unifamiliares, apresentando um número de alojamentos coletivos pouco relevante. Identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em índices de implantação e de construção diferenciados.

O parque edificado, na sua maioria, construído sobretudo durante as décadas de 60, 70 e 80 do século passado e essencialmente de carácter habitacional, apresenta um número reduzido de edifícios com frações não habitacionais.

Naturalmente, e à semelhança de outras urbes, o aglomerado urbano da Lixa cresceu e desenvolveu-se condicionado pelas características do seu território que resultaram em diferentes realidades ao longo da sua extensão.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Embora a área de reabilitação urbana da Lixa não abranja a totalidade do aglomerado urbano, é possível identificar diferentes géneses de ocupação, linguagem e essência no seu interior.

O espaço público representa a cidade e funciona como espaço mediador entre o território, a sociedade e a polis.

“O papel que o espaço colectivo é chamado a desempenhar ao nível simbólico consiste (como sempre) em tornar reconhecível a imagem de unidade do todo, dentro de um sistema de partes complementares por mais diversificadas que estas sejam. Mais do que um “grande” desenho é um “meta” desenho que pode responder a esta ambição – que não será, no entanto, credível nem viável se não acompanhar

processos tendentes a níveis mais justos de coesão social.

É também impensável aplicar ao território desurbanizado uma estratégia de continuidade do edificado através da colmatação de vazios que pode ter êxito onde eles são a excepção mas já não é realista onde são dominantes. A cidade alargada não terá mais a densidade média e a homogeneidade que caracteriza a cidade histórica tal como chegou até nós. A continuidade a que se pode aspirar será sempre feita com descontinuidades: entre nós das vias mais rápidas, morros ou vales, assentamentos populares ou industriais, mais ou menos erráticos.”

PORTAS, Nuno, “Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita”, p.118



144 | Praça Dr. José Joaquim Coimbra

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

A política de regeneração e revitalização da cidade da Lixa, vai além do investimento financeiro público em espaços exteriores de utilização coletiva e edifícios públicos.

Pretende-se que ao requalificar os espaços, melhorando a imagem urbana da cidade, se aumente a autoestima dos moradores, e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

Na prossecução dos objetivos já delineados na área de reabilitação urbana da Lixa e no plano de ação de regeneração urbana de Felgueiras, as intervenções seguidamente apresentadas, pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

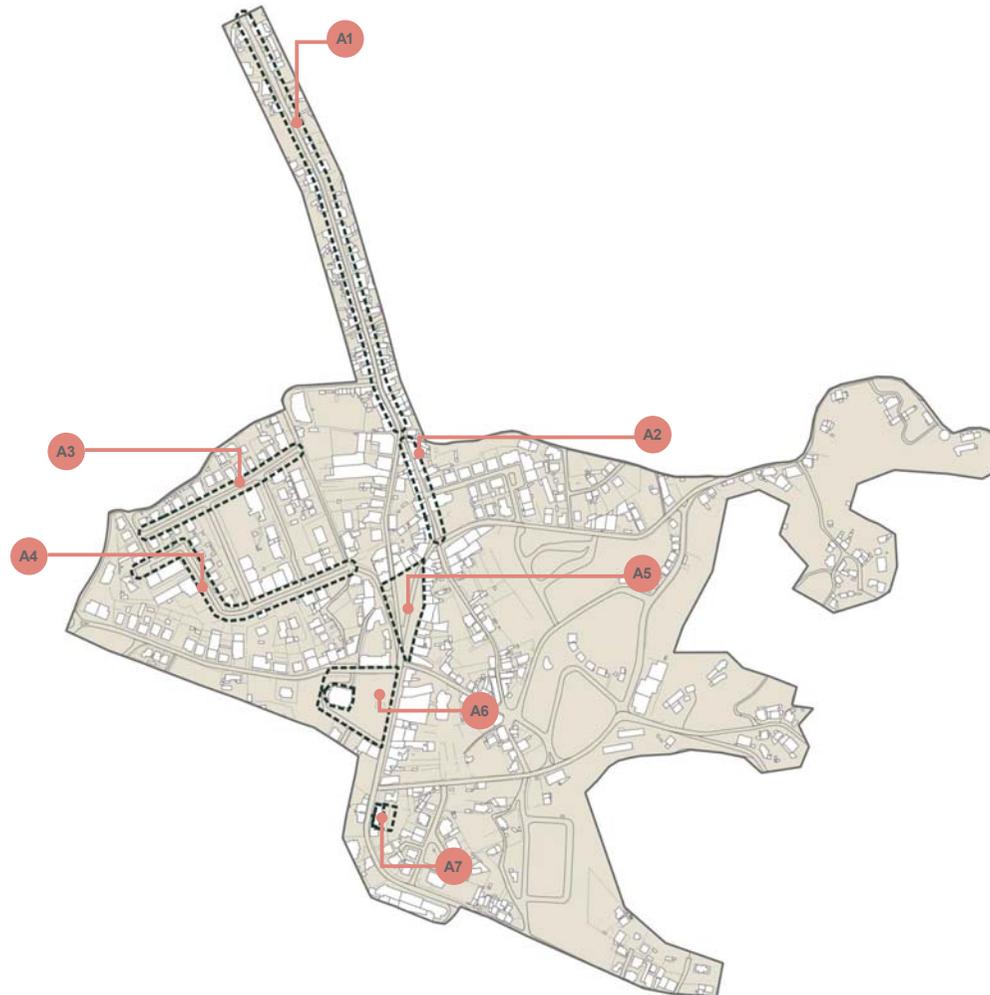
Para isso, há que referir o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência

Legenda da imagem 145

- A1 - Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra
- A2 - Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra
- A3 - Requalificação da Rua António Nobre
- A4 - Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha
- A5 - Requalificação da Praça Dr. José Joaquim Coimbra
- A6 - Requalificação da Praça Dr. Eduardo Freitas
- A7 - Reabilitação da Escola Primária Adães Bermudes



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



0 100 200 m

145 | Planta de localização das áreas de intervenção

no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

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

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

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projeto. Para tal foi celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.2 | Necessidades gerais de intervenção

Na cidade da Lixa estão patentes vários problemas ao nível das acessibilidade e mobilidade para todos. A sua identificação é importante para a perceção do estado geral da acessibilidade municipal.

A resolução destes constrangimentos é fundamental para a melhoria da qualidade do ambiente urbano e melhoria das condições e qualidade de vida dos moradores da Lixa, bem como das pessoas que trabalham, estudam e visitam a cidade

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

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE PARA TODOS

- Pavimento irregular e degradado;
- Passeios subdimensionados ou inexistentes;
- Estacionamento indevido;
- Sinais de trânsito mal localizados;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Iluminação pública insuficiente;
- Ausência de passadeiras em pontos fulcrais de atravessamento;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas, nomeadamente pilaretes e balões.

146 | Quadro - Acessibilidade e mobilidade para todos

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



147 | Esquema de acessibilidade para todos

Os espaços verdes públicos sustentam e organizam a malha urbana, e são promotores da continuidade ecológica. Representam ainda uma possibilidade de contacto com a natureza e permitem uma ambiente mais saudável.

Na área de reabilitação da Lixa existem espaços verdes públicos que apresentam diversos problemas, nomeadamente:

ESPAÇOS VERDES

- Défice no *continuum naturale*;
- Zonas ensolaradas;
- Falta de manutenção;
- Má gestão dos recursos, como por exemplo, nas tipologias e períodos de rega;
- Mobiliário urbano degradado e em alguns casos inexistente;
- Estacionamento indevido;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Iluminação pública insuficiente;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas.

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

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





7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

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

Através da análise e diagnóstico do território foi possível detetar algumas lacunas ao nível do mobiliário urbano, dentro da área de reabilitação urbana da Lixa, nomeadamente:

MOBILIÁRIO URBANO

- Número de peças de mobiliário urbano insuficiente para satisfazer as necessidades atuais;
- Falta de manutenção;
- Mobiliário urbano muitas vezes desatualizado e desadequado ao espaço em que está inserido;
- Iluminação pública insuficiente.

150 | Quadro - Mobiliário Urbano

Para a cidade da Lixa será crucial que as intervenções de requalificação do espaço público sejam regidas por uma matriz orientadora para que as soluções finais resultem numa imagem coerente e harmoniosa do conjunto.

Não obstante a existência de espaços com diversas características e particularidades, a referida matriz será fundamental para o sucesso da articulação das estratégias específicas de atuação nos diversos espaços criando uma imagem de unidade.

É de sublinhar que um dos problemas patente em todas as áreas de intervenção prioritárias está relacionado com lacunas ao nível do mobiliário urbano existente, que em muitos casos não é suficiente para as exigências atuais (como por exemplo; papeleiras, iluminação pública e bancos de jardim).

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

É importante referir que Felgueiras, mais concretamente o lugar da Longra, tem um passado fortemente ligado à indústria metalúrgica. A metalúrgica da Longra fundada nos anos 20, afirmou-se no sector do

mobiliário metálico, a nível nacional, acabando por ser extinta em 1995, após um conturbado processo de reestruturação subsidiado por fundos europeus.

Daciano Costa, arquiteto e designer português, projetou, pela primeira vez em Portugal, um sistema de mobiliário metálico produzido industrialmente, para a Metalúrgica da Longra, com quem colaborou ao longo de mais de 30 anos. O arquiteto e designer foi um dos primeiros a aplicar uma metodologia projetual de design numa indústria portuguesa, garantindo a sua sobrevivência no mercado.

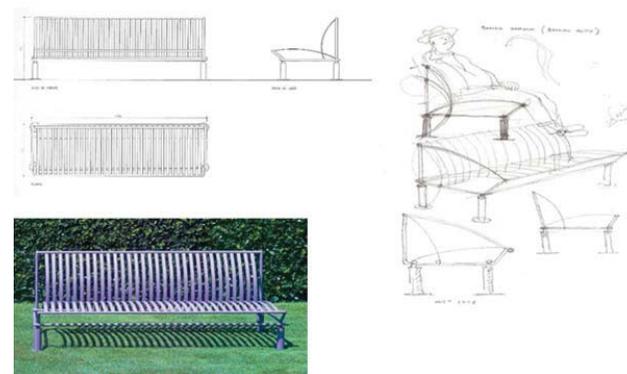
Considerado por muitos o "pai" do Design Português, Daciano da Costa é dos mais relevantes e importantes designers do Século XX, em Portugal. Embora a sua obra ao nível do mobiliário esteja essencialmente ligada a espaços interiores, as intervenções no espaço público em Felgueiras e nos seus aglomerados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

Assim, as soluções projetuais para as áreas identificadas como prioritárias, podem contemplar uma estratégia que vise para além da requalificação dos espaços, um reforço da identidade local, recorrendo a produtos que a reafirmem.



151 | Daciano da Costa. Estudos para a Linha Metropolis

(Fonte: http://www.diseño.uma.es/i_diseño/i_diseño_9/moreira.html, acedido em março de 2017)



152 | Daciano da Costa (1995) Mobiliário urbano

(Fonte: http://www.diseño.uma.es/i_diseño/i_diseño_9/moreira.html, acedido em março de 2017)



8 | Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

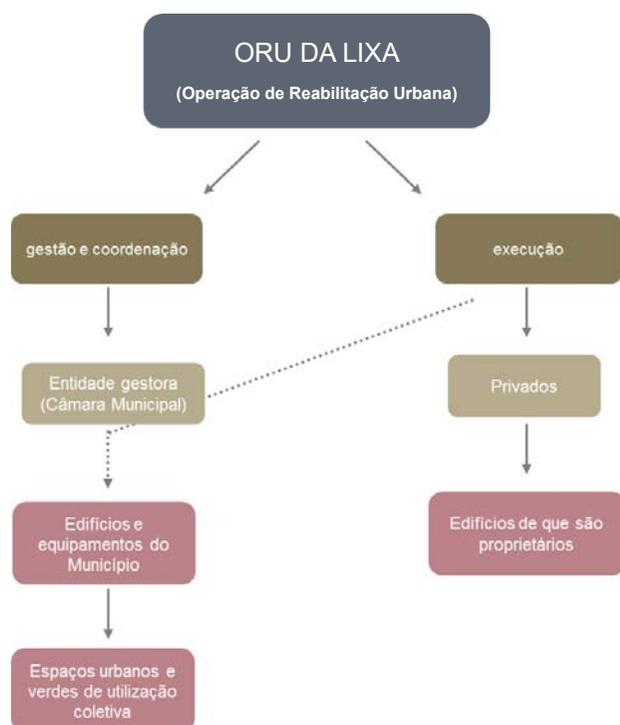
8.1 | Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.

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

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros



171 | Esquema representativo da gestão da ORU

de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

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

De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras. Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana

pode desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas. No que se refere as parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais. A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

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

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



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

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços. Esta encontram-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades. A atual estratégia de reabilitação urbana da Lixa acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação. Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

8.2 | Processo de gestão ativa da ORU

Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a **GESTÃO** da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9

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

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

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

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

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

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

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

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana/Gabinete de Gestão ou uma equipa de projeto constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
2. Esta Unidade/Equipa deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
3. Esta Unidade/Equipa deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.
4. A missão desta Unidade/Equipa é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:
 - 4.1. conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
 - 4.2. exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
 - 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
 - 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.
5. A Unidade/Equipa deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.
6. A Unidade/Equipa deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais, dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;
7. De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade/Equipa poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a

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

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

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

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

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

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



8.3 | Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para a Lixa, a Câmara Municipal consiste no interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação do espaço público e coletivo ou enquanto proprietário de edifícios, ou atuar ao nível da disponibilização de apoios e regulação. O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IHRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Estão previstos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, 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 pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

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

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

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

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

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

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

Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação

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

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

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da concessão de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2017).

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Reabilitar para arrendar

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se:

- a intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de da renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- a reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- a construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Reabilitar para arrendar (habitação acessível)

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada,

Habitação a custos controlados (HCC)

Construção ou aquisição de habitações com apoio financeiro do Estado, o qual concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente de quem adquire ou a arrenda. Estes apoios tem como pressuposto construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 500/97, de 21 de Julho;

Prohabita

Visa a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional. Este programa é concretizado através de acordos de colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Compreende-se situações de grave carência habitacional casos em que agregados familiares residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, assim como em situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam;

PER

O Programa de Realojamento tem o objetivo de proporcionar aos municípios condições para proceder à erradicação das barracas existentes, ao realojamento em habitações de custos controlados os seus ocupantes. Este, concede apoios financeiros para a

reabilitação de fogos ou de prédios devolutos, desde que sejam propriedade das entidades beneficiárias. Ou então, para a aquisição de prédios ou fogos devolutos e pagamento do custo das referidas obras de recuperação, quando esses fogos ou prédios se destinem também a realojamento de famílias recenseadas no PER;

Porta 65

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de uma estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal;

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Mercado Social de Arrendamento

Mercado Social de Arrendamento – MAS, disponível ao público desde 26 de Junho de 2012 – consiste numa iniciativa governamental, procura dar resposta a uma necessidade social básica que é a habitação. Este programa, que resulta de uma parceria entre o Estado, os Municípios e as Entidades Bancárias aderentes, é inspirado no "Programa Arco-Íris - Novos Horizontes para o Arrendamento". Resultante da experiência muito bem sucedida da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e do Grupo Caixa Geral de Depósitos, distinguida, durante a edição de 2011 do Salão Imobiliário de Portugal, com o prémio "Arrendamento". Dirige-se a classes sociais com rendimentos superiores aos permitidos a atribuição de uma habitação social, mas que contudo não possuem capacidade financeira para arrendar uma imóvel do mercado livre. Este programa apresenta um triplo benefício: a prática de valores de rendas de 20% e 30% inferiores às praticadas no mercado livre, a rentabilização de património imobiliário que os bancos têm nas suas carteiras de imóveis, e potencia o mercado da reabilitação urbana;

Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. Consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;

Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC, Banco Internacional do Funchal, Banco Popular;

Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Apoios e incentivos à reabilitação urbana - JESSICA, IFRRU

Nos casos em que entidades, públicas ou particular, coletivas ou singulares, não se encontrem habilitados aos incentivos acima mencionados, podem obter financiamento a partir do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU), nomeadamente com o apoio da Iniciativa JESSICA.

Iniciativa JESSICA

A Iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) consiste num instrumento de engenharia financeira promovido pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank. Esta, visa apoiar todos os países membros da União Europeia na realização de investimentos em reabilitação urbana, recorrendo a fundos do QREN 2007-2013 através dos Programas Operacionais, alavancados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano e da Direção-geral de Tesouro e Finanças.

O JESSICA Holdins Fund Portugal (JHFP), consiste na operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações dotado de 132.5 milhões de euros, 102.5 milhões de euros FEDER e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

O JHFP visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, ficaram estabelecidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias: a reabilitação e regeneração urbana incluindo a regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas; a eficiência energética e energia renováveis; a revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras; a disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em área urbana (incluindo redes de banda larga e sem fios).

Os recursos públicos mobilizados no âmbito da Iniciativa JESSICA permitem estimular os recursos privados, uma vez que a Iniciativa JESSICA garante condições atrativas para que os investidores privados invistam em FDU, apresentando soluções de engenharia financeira, com base em parcerias público-privadas, as quais viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado.

Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA consistem entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, as quais promovam projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável.

O acesso aos mesmos é realizado através de um FDU, o qual consiste em um instrumento financeiro que incide em projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento

urbano. O financiamento pode ser sob a forma de participações no capital, de empréstimo ou de concessão de garantias.

A sua natureza pode ser muito diversificada, desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou fundo de investimento imobiliário. Permitindo, a multiplicação de recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano, através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavanquem investimentos privados. Por sua vez, os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, abrangidos na Iniciativa JESSICA têm o objetivo de apoiar a constituição dos FDU.

Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Felgueiras o PO Norte 2020 e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado.

Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética.

Será dado apoio aos proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral

IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares.



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recurso financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).



172 | Esquema de apoios e incentivos à Reabilitação Urbana

Incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Felgueiras pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos à área de reabilitação urbana da Lixa, nomeadamente:

Prémios de Reabilitação Urbana

No sentido de valorizar a iniciativa privada, a Câmara Municipal de Felgueiras vai promover Prémios de Reabilitação Urbana, com o objetivo de distinguir e prestigiar boas práticas em ações de reabilitação de edifícios não públicos desenvolvidas na área de reabilitação urbana de Felgueiras, na persecução de uma política municipal de promoção e estímulo da reabilitação urbana.

Esta iniciativa visa contribuir para a divulgação do conhecimento e experiências inovadoras, assim como para a preservação e revitalização do património construído, numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para a cidade nas suas vertentes social, económica e cultural. Os prémios atribuídos serão em valor pecuniário e/ou menções honrosas.

Será desenvolvido um regulamento específico, com o objetivo de definir um conjunto de formalidades para a atribuição do Prémio Municipal de Reabilitação Urbana, e no qual constarão todas as informações sobre os prémios, composição do júri, procedimentos de inscrição e critérios de seleção das candidaturas.

O Programa de Apoio ao Arrendamento

O Programa de Apoio ao Arrendamento possibilita a atribuição de apoio financeiro para o arrendamento habitacional em mercado privado. O objetivo é fixar novos moradores, nomeadamente jovens, na área de reabilitação urbana de Felgueiras.

Os candidatos devem cumprir os requisitos constantes do regulamento específico, permitindo que os mesmos consigam suportar os custos dos atuais valores de renda praticados, como medida alternativa ao realojamento em habitação social.

O subsídio possui um carácter transitório, sendo atribuído por períodos de 12 meses, eventualmente renováveis.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Apoios e Incentivos ao investimento público à reabilitação urbana

Por outro lado, destacam-se instrumentos de apoio ao investimento público com vista a revitalização e reabilitação urbana dos principais centros urbanos, através do Portugal 2020, sucessor do QREN, o qual enquadra os apoios estruturais da União Europeia para o período entre 2014 a 2020.

A Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 (CS2020), procura delinear o desenvolvimento urbano sustentável de Portugal para o período 2014-2020, com base nos objetivos e prioridades estabelecidas por Portugal e pela Europa, inerentes ao Portugal 2020 e ao Acordo de Parcerias 2014-2020.

Esta estratégia assenta na política de desenvolvimento territorial, com intermédio do reforço da estrutura urbana do território nacional e a melhoria da qualidade de vida da população.

A concentração dos investimentos, provenientes das estratégias de desenvolvimento urbano e da Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS), visa o reforço do papel das áreas metropolitanas e promoção da regeneração e revitalização urbana centrada nos centros urbanos.

A Estratégia Cidades Sustentáveis 2020, assenta em quatro eixos estratégicos, Inteligência & Competitividade, Sustentabilidade & Eficiência, Inclusão & Capital Humano e Territorialização & Governança.

Sendo que, o segundo eixo Sustentabilidade & Eficiência compreende medidas de apoio à reabilitação urbana e à habitação dos principais centros urbanos:

Regeneração e reabilitação urbana



Visa promover ações de reabilitação urbana de centros históricos e de áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, através do fomento à recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente.

Assim como, fomentar a regeneração urbana através da valorização integrada do território e revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

Como fontes de financiamento, o Fundo de Coesão (FC), Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e Fundo Social Europeu (FSE).

Habitação



Com a promoção e dinamização do mercado de arrendamento, privilegiando as intervenções no parque habitacional existente ou associadas a ORU. Como fontes de financiamento, o FC e FEDER.

A aplicabilidade dos Programas Operacionais no âmbito da regeneração e reabilitação urbana, assenta em:

Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os sectores



Eixo I do POSEUR – o qual visa implementar ações de eficiência energética a nível de todos os setores da economia. A nível da reabilitação urbana, visa apoiar a eficiência energética, a gestão inteligente da energia e a utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação.

Qualidade Ambiental



Eixo IV do PO Norte 2020 – visa promover a valorização da excelência do património cultural e natural no âmbito das estratégias regionais de desenvolvimento turística, na qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos territórios de baixa densidade e ocupação dispersa (como fator de diferenciação e afirmação regional). Nomeadamente em relação a reabilitação integral de edifícios, sobretudo destinados à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços. Assim como, na reabilitação do espaço público, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente.

Sistema Urbano



Eixo V do PO Norte 2020 – promoção da mobilidade urbana ambiental e energeticamente sustentável num quadro mais amplo de descarbonização das atividades sociais e económicas e de reforço das cidades enquanto espaços privilegiados de integração e articulação de políticas e âncoras de desenvolvimento regional. Bem como, promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos de nível hierárquico superior enquanto fator de estruturação territorial, de bem-estar social e de competitividade regional. E ainda, promoção da inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Por sua vez, a nível habitacional os instrumentos para o apoio e incentivo nas linhas de financiamento do Portugal 2020, centram-se nos seguintes eixos:

Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os sectores



Eixo I do POSEUR – visa implementar ações de eficiência energética a nível de todos os setores da economia, sendo que será dada prioridade aos setores com maior peso no consumo de energia, com especial relevância para as empresas e os transportes.

A nível da reabilitação urbana, visa apoiar a eficiência energética, a gestão inteligente da energia e a utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação.

Qualidade Ambiental



Eixo IV do PO Norte 2020 – com o intuito de promover reabilitação integral de edifícios, reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonada (destinadas à habitação, aos equipamentos de uso público, ao comércio e/ou aos serviços), entre outros.

Sistema Urbano



Eixo V do PO Norte 2020 – promove a reabilitação e qualificação urbanística, funcionalização de equipamentos públicos e de áreas urbanas degradadas. Demolição de edifícios visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente.

Coesão Local e Urbana



Eixo IV do ON.2 – no âmbito da qualificação do sistema urbano regional, nomeadamente na promoção de operações integradas de regeneração urbana, promoção de redes urbanas para a competitividade e inovação, e promoção de operações integradas de desenvolvimento urbano.

Ações Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano



Eixo V do POV T – destina-se a apoiar projetos-piloto que visem desenvolver ou transferir, para aplicação nas cidades portuguesas, soluções que ainda não tenham sido ensaiadas em território nacional ou, tendo-o sido com resultados positivos, careçam de aplicação a uma escala mais alargada para motivar a sua replicação, nomeadamente, nas seguintes áreas temáticas.

8.4. Instrumentos de execução

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

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

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

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

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

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Felgueiras para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.

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

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

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

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto nº3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento.

No casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana, ou seja, a área de reabilitação urbana da Lixa.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na ARU da Lixa, pode, a qualquer momento de vigência da respetiva operação de reabilitação urbana, ser alvo da aplicação dos mecanismos previstos no RJRU.

Assim, a Câmara Municipal de Felgueiras, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.

Inspecções e vistorias

Realização de inspecções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

Cobrança de taxas

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

Receção das cedências ou compensações devidas

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor .

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU). Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do

regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção. Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Felgueiras, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE). No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Empreitada única

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e

expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Não fica prejudicado a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

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

Arrendamento forçado

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por uma prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

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

Servidões

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

Expropriação

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

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

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



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada

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

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

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de

expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

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

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

Reestruturação da propriedade

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

Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

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

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

Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou

estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

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

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

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



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Determinação do nível de conservação

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

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

Identificação de prédios ou frações devolutos

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

Taxas municipais e compensações

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.

Fundo de compensação

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

8.5 | Prazo global e cronograma de execução do programa

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

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de treze anos, decorrendo entre 2018 e 2030.

No capítulo sete, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

Seguidamente apresentam-se tabelas a que correspondem dois cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação (projetos de intervenção prioritários e complementares) e dos instrumentos de política de reabilitação urbana.

À distribuição temporal na primeira tabela estão associadas duas cores que correspondem o período dedicado ao projeto, quando aplicável, e ao prazo previsto para a realização da empreitada e conclusão da obra.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Código	Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A1	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra	■	■							
A2	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra			■	■					
A3	Edifício	Requalificação da Rua António Nobre					■	■			
A4	Espaço Público	Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha									
A5	Espaço Público	Requalificação da Praça Dr. José Joaquim Coimbra			■	■					
A6	Espaço Público	Requalificação da Praça Dr. Eduardo Freitas									
A7	Espaço Público	Reabilitação da Escola Primária Adães Bermudes	■	■							
A8	Espaço Público	Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras - Lixa				■	■	■			
A9	Espaço Público	Animação urbana			■	■	■				

8.6 | Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Salienta-se que já foram indicados os valores estimados de cada ação proposta, quer para as prioritárias, quer para as complementares, bem como a sua fonte de financiamento, ao longo do capítulo oito.

No sentido de sistematizar toda a informação relativa aos investimentos previstos, seguidamente apresenta-se uma tabela resumo, que integra todos os projetos prioritários e complementares.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Felgueiras em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano da cidade.

Pretende-se que ao aumentar a auto estima dos Felgueirenses, o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir no centro da cidade da Lixa.

Destaca-se o facto do IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir. Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana da Lixa (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da figura 176.

A estratégia de reabilitação urbana de Felgueiras assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Felgueiras estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Código	Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Fonte de Financiamento
A1	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. Leonardo Coimbra	CMF
A2	Espaço Público	Requalificação da Rua Dr. António Pinto Carvalho Coimbra	PORTUGAL 2020 + CMF
A3	Edifício	Requalificação da Rua António Nobre	CMF
A4	Espaço Público	Requalificação da Rua Padre Manuel Lopes Dias da Rocha	CMF
A5	Espaço Público	Requalificação da Praça Dr. José Joaquim Coimbra	CMF
A6	Espaço Público	Requalificação da Praça Dr. Eduardo Freitas	CMF
A7	Espaço Público	Reconversão da Escola Primária Adães Bermudes da Lixa em Centro Cultural e Criativo Intergeracional	PORTUGAL 2020 + CMF
A8	Espaço Público	Relação Cidades Contínuas Cicláveis: Eixo Felgueiras - Lixa	CMF
A9	Espaço Público	Animação urbana	PORTUGAL 2020 + CMF



9 | Siglas e Glossário



9 | Siglas e Glossário

Siglas

AC - Ar Condicionado	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ACLEM - Arte, Cultura E Lazer Empresa Municipal	IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado
AIDUS - Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável	JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
AMP - Área Metropolitana do Porto	JHFP - JESSICA Holdins Fund Portugal
ARU - Área de Reabilitação Urbana	MAS - Mercado Social de Arrendamento
BEI - Banco Europeu de Investimento	ORU - Operação de Reabilitação Urbana
CCDRN - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte	PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
CIAM - Congresso Internacional de Arquitectura	PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana
EN - Estrada nacional	PERU- Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana	PDM - Plano Diretor Municipal
FC - Fundo de Coesão	PME - Pequenas e Médias empresas
FDU - Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano	PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território
FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional	PO - Programa Operacional
FEE - Fundo de Eficiência Energética	POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
FSE - Fundo Social Europeu	POVT - Programa Operacional de Valorização do Território
HCC - Habitação a custos controlados	PROT Norte – Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte
IFFRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas	QREN - Quadro de Referência Estratégico Nacional
IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana	RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis	RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis	SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana
INE - Instituto Nacional de Estatística	UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

Glossário

Alojamento

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

Alojamento familiar

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

Alojamento familiar clássico

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

Analfabeto

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

Área de Reabilitação Urbana

A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

Atividade económica

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)



9 | Siglas e Glossário

Contrato de renda social ou apoiada

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

Densidade populacional

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

Edifício clássico

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

Entidade gestora

A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)

Índice de dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de dependência de jovens

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

Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)

Operação de reabilitação urbana

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

Reabilitação de edifícios

A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

Reabilitação urbana

A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]



lugar do plano
gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, n.º 52 | 3810-048 Aveiro

 232 426 985 | 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt