



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE LONGRA

Câmara Municipal de Felgueiras

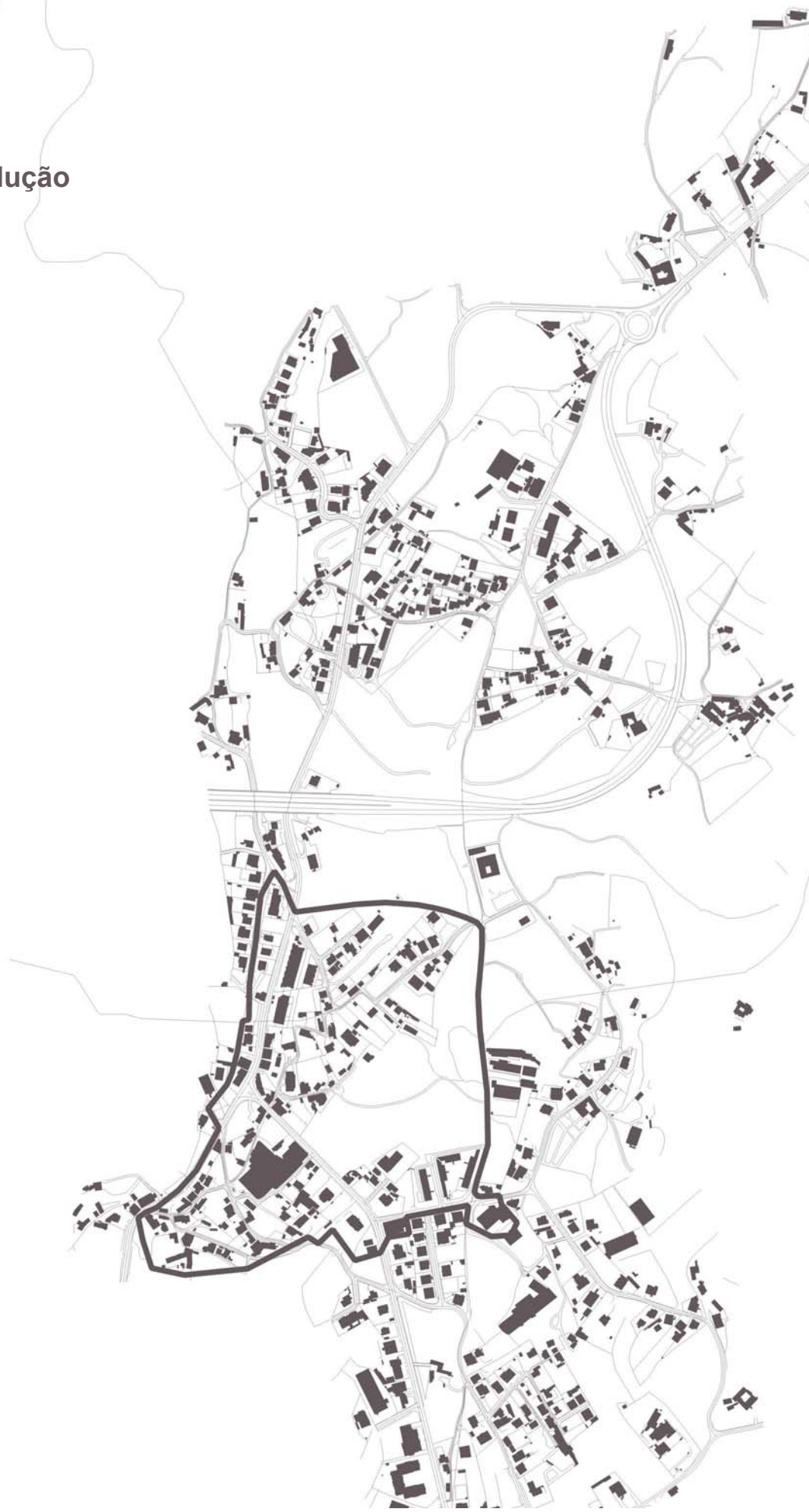
1 	Introdução	5
2 	Enquadramento legal e opção tipológica	23
3 	Enquadramento	33
	3.1 Território físico e social	33
	3.2 Longra na história.....	47
	3.3 Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	50
4 	Área de Reabilitação Urbana.....	55
	4.1 Diagnóstico sumário da ARU de Longra	57
	4.2 Critérios de delimitação da ARU de Longra	66
	4.3 Análise estatística à subsecção	68
	4.4 Morfologia urbana	78
	4.5 Valor Patrimonial	81
5 	Análise e caracterização do edificado e espaço público	93
	5.1 Metodologia	95
	5.2 Edificado.....	102
	5.2.1 Número de pisos	102
	5.2.2 Tipo de ocupação.....	104
	5.2.3 Usos	106
	5.2.4 Estado de conservação do edificado	110
	5.3 Patologias da construção.....	113
	5.3.1 Coberturas	114
	5.3.2 Fachadas	118
	5.3.3 Caixilharias.....	122



1 | INTRODUÇÃO

5.4 Espaço Público	126
5.4.1 Mobiliário urbano	136
5.4.2 Iluminação	138
5.4.3 Estrutura verde	140
6 Visão estratégica para Longra	143
6.1 Enquadramento e diagnóstico	145
6.2 Estratégias e objetivos	151
7 Programa de execução das intervenções prioritárias	157
7.1 Referências de estratégia espacial - breve introdução	159
7.2 Necessidades gerais de intervenção	165
7.3 Medidas sustentáveis	172
7.3.1 Eficiência energética	172
7.3.2 Mobilidade suave	179
7.3.3 Economia circular	184
7.4 Apresentação das ações de iniciativa pública	199
7.5 Planta síntese	221
8 Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana	223
8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	225
8.2 Processo de gestão ativa da ORU	230
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	236
8.4 Instrumentos de execução	258
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa	272
8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	275
9 Siglas e Glossário	279
10 Bibliografia	289

1 | Introdução





1 | INTRODUÇÃO

Introdução

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

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

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

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

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

No caso da vila de Longra, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas,

equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva, espaços verdes, etc., e por isso é enquadrada num Programa Estratégico de Reabilitação com designação de ORU Sistemática.

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

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

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

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

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

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do



1 | INTRODUÇÃO

desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

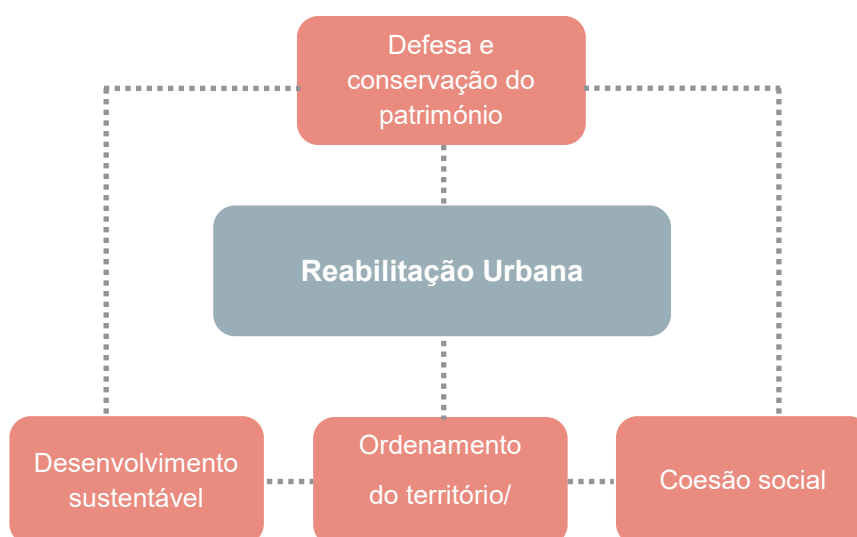
Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala da vila de Longra, por forma a não a descaracterizar, evitando opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

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

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

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

(Carvalho, 2012)



01 | Esquema reabilitação urbana

Assim, reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social.

Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais



1 | INTRODUÇÃO

abrangente. (Madeira, 2009)

Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Madeira, 2009)

Atualmente vigora o 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” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). (DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro)

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

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

encontrar respostas.

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

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

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

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

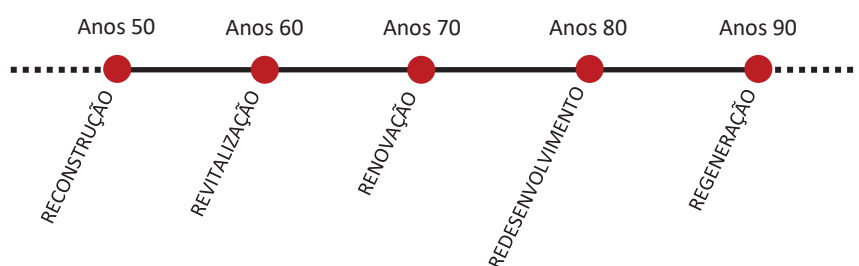
Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados.

Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada



1 | INTRODUÇÃO

década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de



02 | Esquema regeneração urbana

melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)

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

| 13

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

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

(Mendes, 2013)

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

Reestruturação e Renovação Urbana.

Reabilitação Urbana

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

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

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

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

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



1 | INTRODUÇÃO

Reanimação/Revitalização Urbana

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

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

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

Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

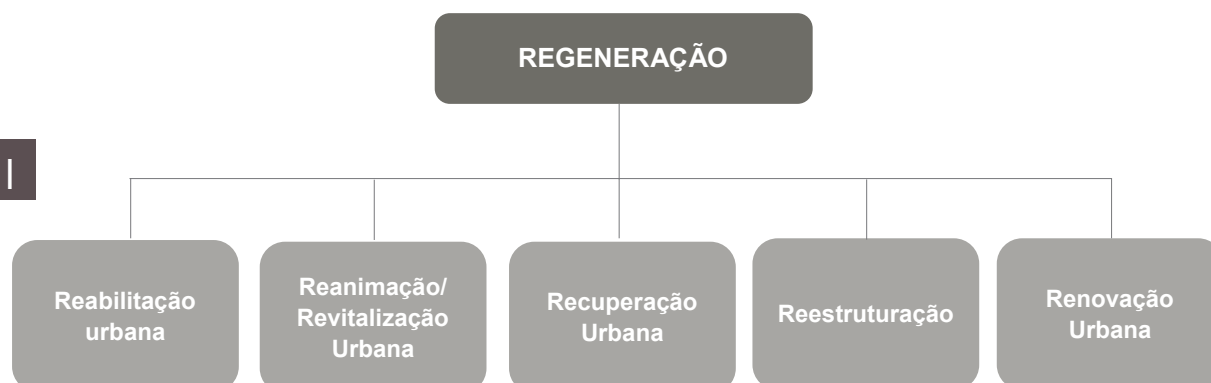
Reestruturação

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

Renovação Urbana

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano

16 |



03 | Esquema Regeneração como conceito aglutinador

a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

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

Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e

tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo modelo de edificações.

Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social. (Guerra, 2005)

Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE, Artigo 2, alínea c).

Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente. Entende-se, assim, enquanto “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”. (RJUE, Artigo2, alínea c))

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

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

Mediante a conjuntura urbana e detetados os problemas específicos pretende-se que haja uma atuação no sentido de minimizar ou inverter o declínio observado. A sua abrangência

determinará a forma de atuação no território sob o ponto de vista da Regeneração Urbana, com intervenções de cariz mais pontual ou a uma escala urbana mais ampla.

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

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

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

Felgueiras procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Longra (ARU) em 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.

A ARU foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015, e posteriormente publicada em Diário da República n.º250/2015, Série II de 2015-12-23, através do Aviso n.º 15017/20156.

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. Após a delimitação da ARU, o município dispõe de um prazo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar.

Assim, o presente documento diz respeito à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da



05 | Esquema faseamento ARU - ORU

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

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

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, Longra pretende atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para seus residentes e visitantes, promovendo e estimulando a criação de



1 | INTRODUÇÃO

novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a ARU de Longra como uma centralidade, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Assim, foi desenvolvido o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), traduzido no presente documento, que será estruturado em dez capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e assume a opção do Município de Felgueiras no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Longra, 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 de Longra, 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 reabilitação urbana de Longra, 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 vila de Longra, os objetivos específicos, assim como um conjunto de medidas sustentáveis complementares à reabilitação urbana.

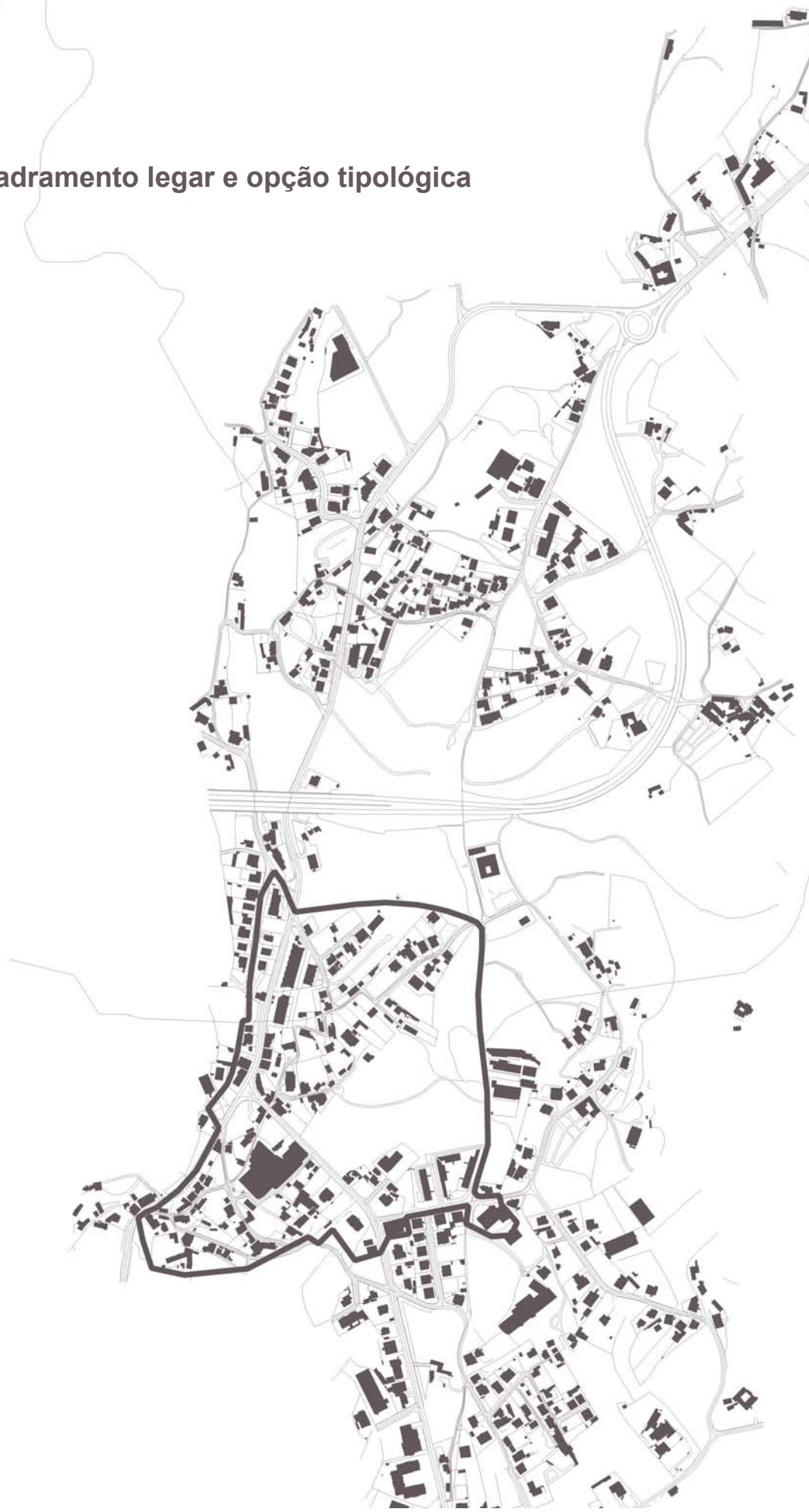
No capítulo sete são apresentadas referências de estratégia espacial, as principais necessidades gerais de intervenção e por fim as ações de iniciativa pública propostas pelo Município.

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 e os cronogramas globais de investimento.

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

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

2 | Enquadramento legal e opção tipológica





2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 | Enquadramento legal e opção tipológica

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 primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”. (artigo 8.º do RJRU)

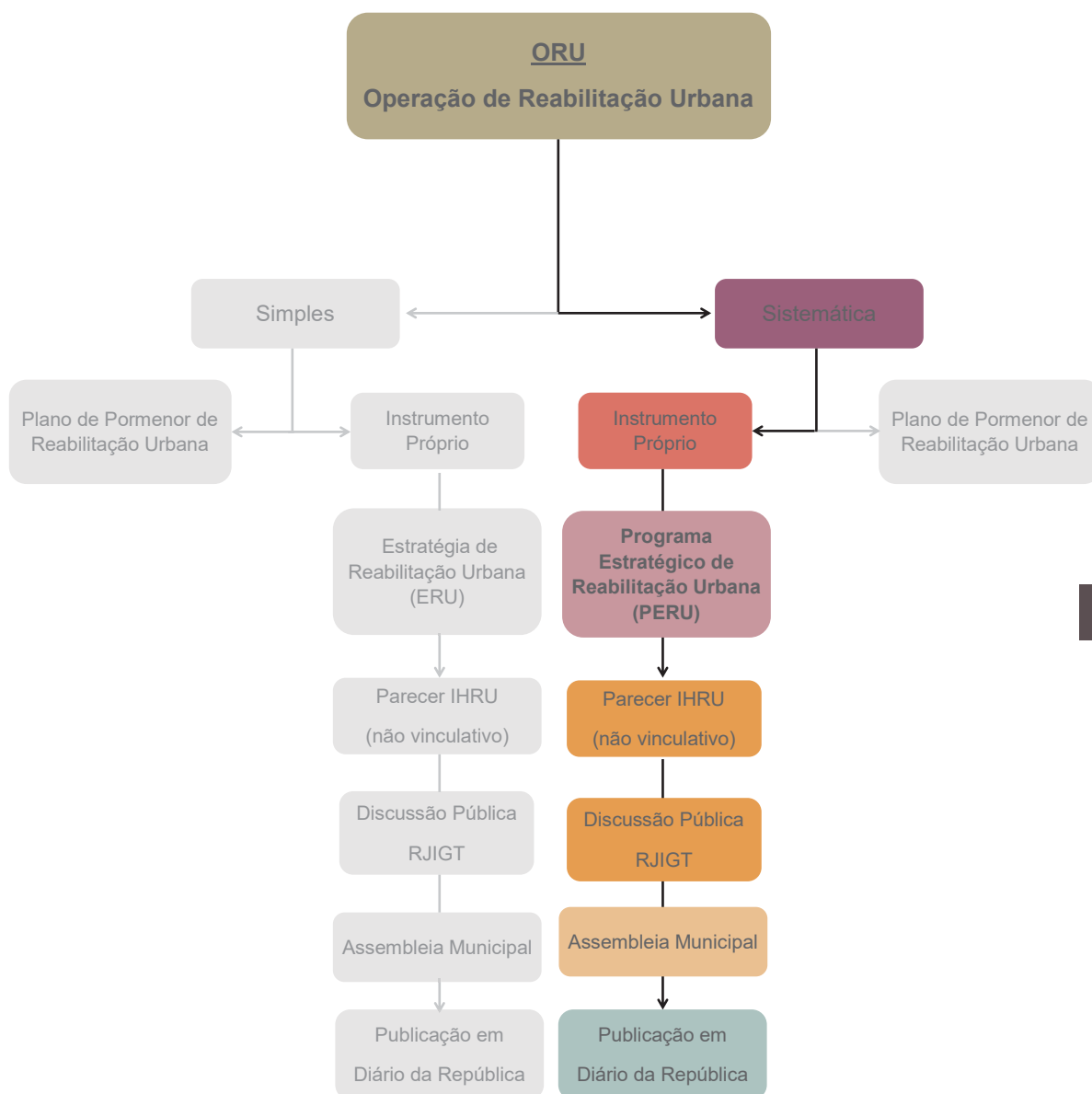
Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação 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 vila de Longra não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA



A operação a desenvolver em Longra 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 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.

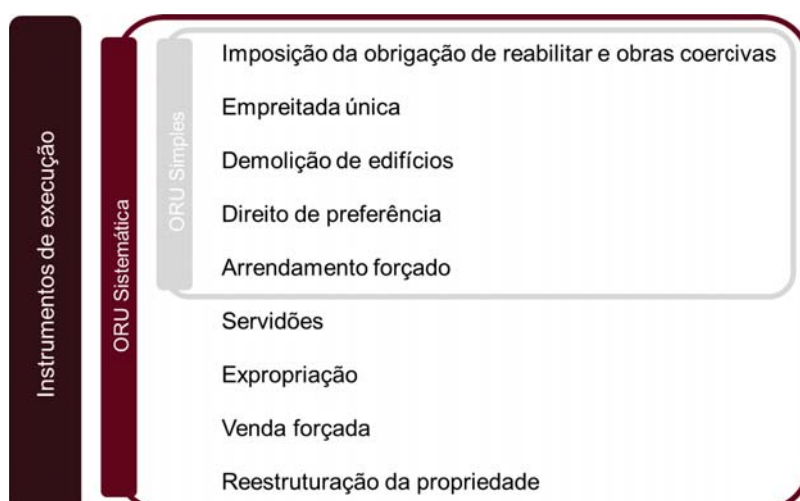
Nos dias de hoje são notórios os sinais de degradação física da vila de Longra, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

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.



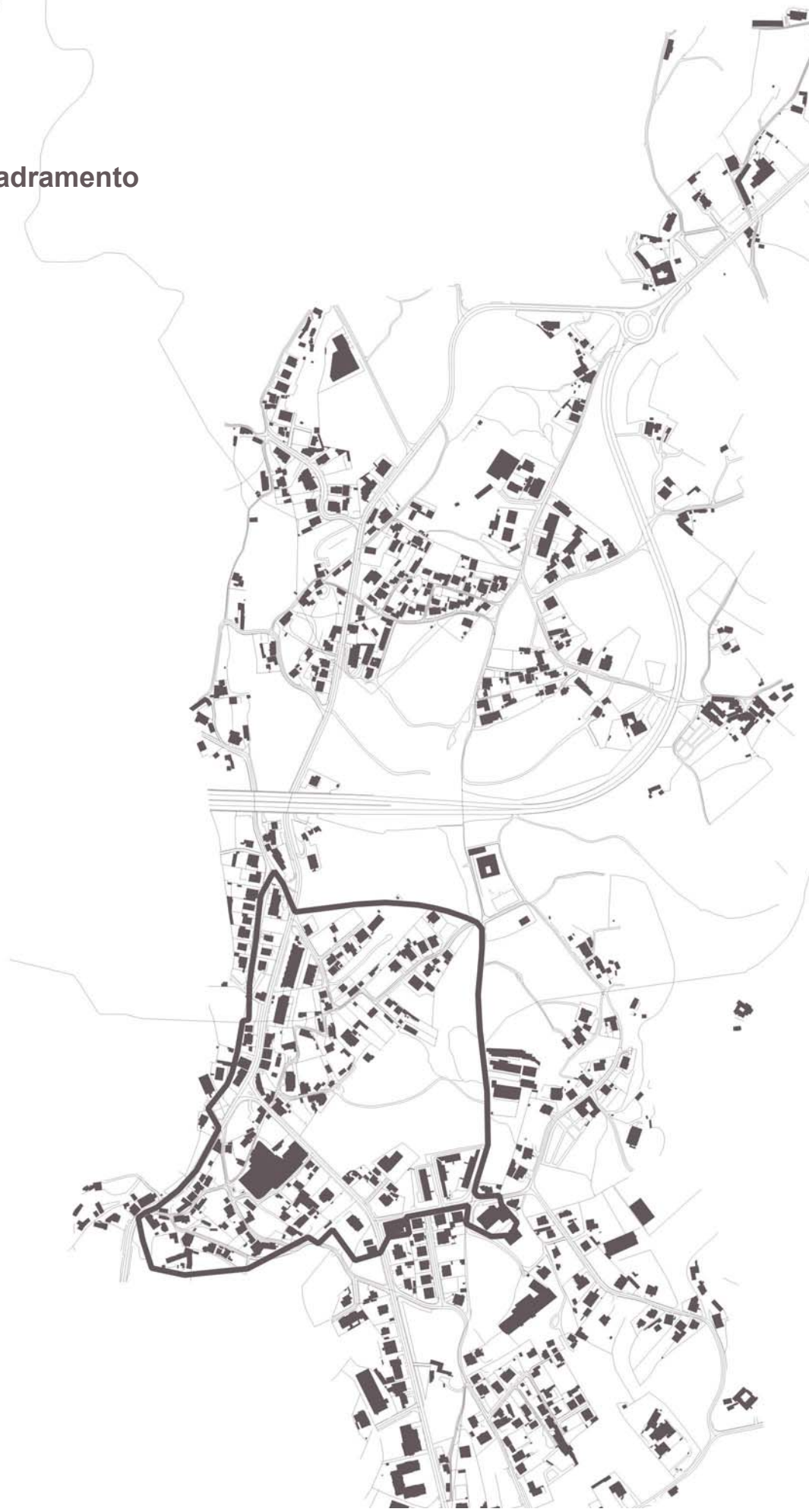
É de salientar que a opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno aos instrumentos de execução de política urbanística. Nomeadamente, imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; 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.

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática de Longra vigorará pelo prazo estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2018 a 2028.

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

3 | Enquadramento



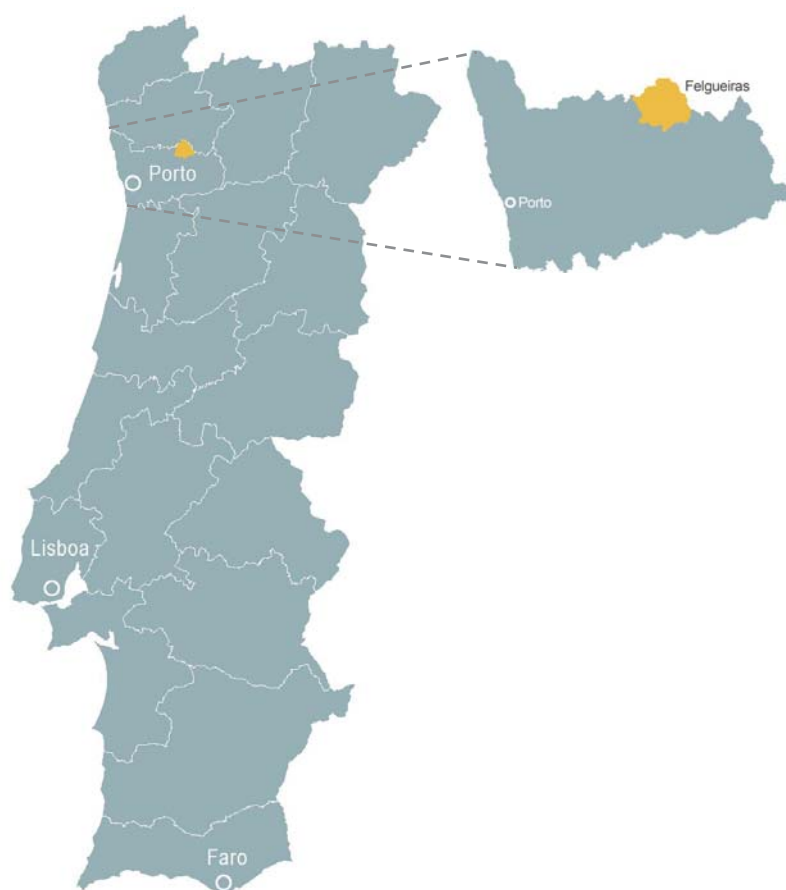


3 | ENQUADRAMENTO

3.1 | Território físico e social

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

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



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

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

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

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

Em termos bioclimáticos, o concelho de Felgueiras é caracterizado por um clima húmido, que proporciona uma fauna e flora naturais de grande variedade. 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.



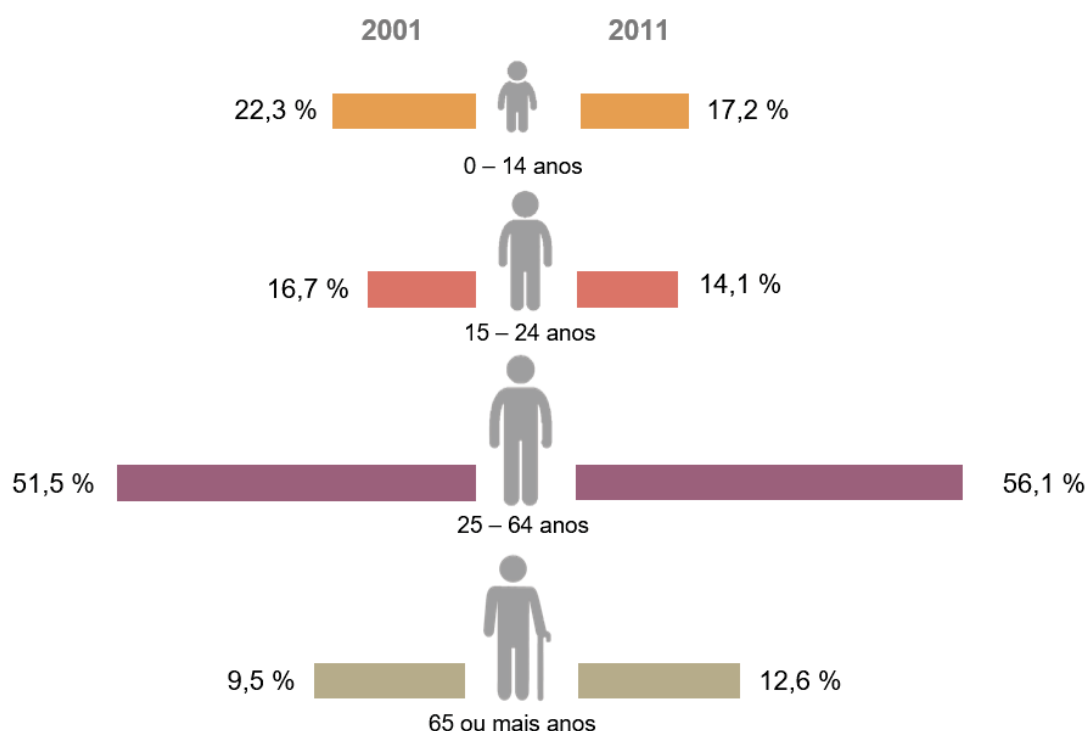
3 | ENQUADRAMENTO

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 (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande, União das Freguesias de Torrados e Sousa, União das Freguesias de Unhão e Lordelo, União das Freguesias de Vila Cova da Lixa e Borba de Godim, União das Freguesias de Vila Fria e Vizela (S. Jorge), União das Freguesias de Vila Verde e Santão. A ARU de Felgueiras pertence à União de Freguesias de Margaride (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.



De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia foi elaborada uma análise do concelho de Felgueiras, com base nos dados dos Censos de 2001 e 2011.

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.



11 | População residente em 2001 e 2011, segundo grupos etários e a sua evolução entre 2001 e 2011 no concelho de Felgueiras

(Fonte: Censos 2011 - Resultados definitivos Norte)



3 | ENQUADRAMENTO

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.

No que se refere aos movimentos naturais, existe a tendência para a sobreposição da taxa de natalidade (8.6‰) face à taxa de mortalidade (6.1‰), refletindo-se numa taxa de crescimento natural positiva.

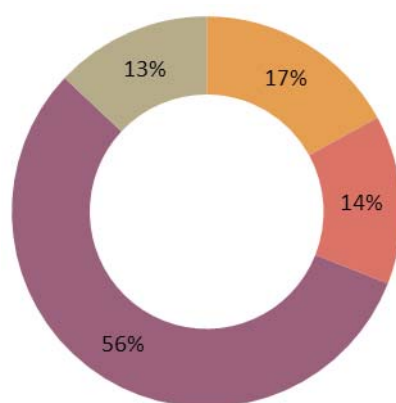
Relativamente à população por grupos etários entre 2001 e 2011, no concelho, verificou-se uma diminuição da população dos grupos etários mais baixos e o aumento da população idosa.

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.

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.

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

Como se pode verificar nos gráficos da imagem 9, no concelho de Felgueiras o grupo etário com mais peso é a população entre os 25 e 64 anos de idade.



Concelho de Felgueiras

■ 0-14 anos ■ 15-24 anos ■ 25-64 anos ■ 65 e + anos

12 | Estrutura etária da população no concelho de Felgueiras em 2011

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

O fenómeno do abandono escolar tem evoluído nos últimos anos de uma forma decrescente. Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que diminuiu de 8,5% em 2001 para 5,06% em 2011, à semelhança da média nacional que

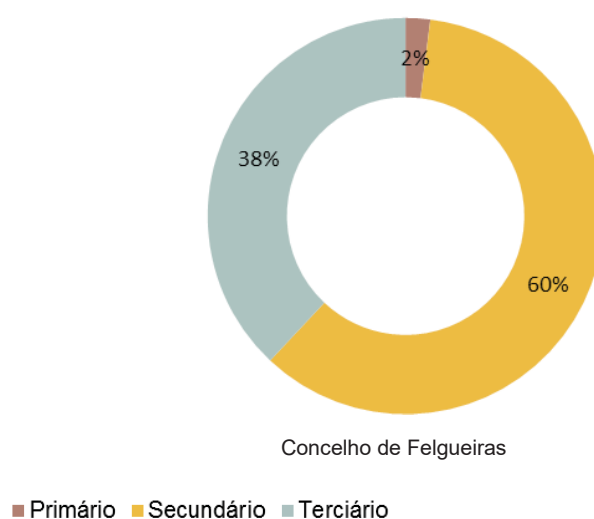


3 | ENQUADRAMENTO

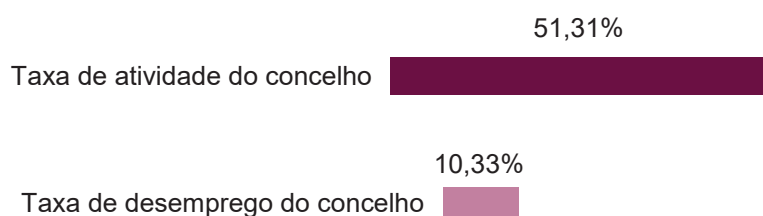
decreceu de 9,03% em 2001 para 5,22% em 2011, em parte devido à universalização e democratização do ensino e a escolaridade obrigatória até ao 12º ano.

Relativamente aos setores de atividade no concelho de Felgueiras, em 2011, foi o setor secundário que teve maior presença integrando 60%, em grande parte graças à indústria do calçado que continua a empregar quase três quartos da população ativa.

Segue-se o setor terciário que em 2011 integrava cerca de 38% da população no concelho. O setor primário com cerca de 2% da população do concelho empregada 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.



14 | Taxa de atividade do concelho e Taxa de desemprego do concelho Felgueiras 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.

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

No que respeita a alojamentos, no concelho predominam os alojamentos familiares tipo clássicos, e também, em número significativo os edifícios. Foram identificados 24 282 alojamentos familiares em 2011, um aumento de cerca de 13% em relação ao ano de 2001.

Sendo a habitação um requisito básico para a condição humana, as condições de habitabilidade podem ser um mecanismo gerador



3 | ENQUADRAMENTO

de situações de pobreza e de maior vulnerabilidade à exclusão social.

Na área da saúde é diversificada a oferta de serviços, Felgueiras dispõe de um Hospital, duas corporações de Bombeiros e um Centro de Saúde com as suas extensões.

Para além destes serviços há ainda a referir a proliferação de Clínicas Privadas de várias especialidades, Centros Óticos, Clínicas de Medicina Dentária entre outros.

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

| 41

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

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

É ainda de salientar que tem ligação direta à autoestrada A 42 que por sua vez liga o concelho, através da rede de autoestradas, aos principais centros urbanos do norte do País (Porto, Braga, Guimarães e Vila Real), assim como aos concelhos vizinhos de Lousada, Penafiel, Paredes e Amarante.

De acordo com os censos de 2011 a população residente, empregada e estudante que realiza viagens pendulares, ou seja, que se desloca por motivos de trabalho ou estudo representa um número de cerca de 36 150 pessoas, em que aproximadamente 86,7% corresponde a deslocações no interior do próprio concelho de residência.

Concelho	
Felgueiras	
Freguesias	Aião
	Airões
	Friande
	Idães
	Jugueiros
	Penacova
	Pinheiro
	Pombeiro de Ribavizela
	Refontoura
	Regilde
	Revinhade
	Sendim
	União das Freguesias de Macieira da Lixa e Caramos
	União das Freguesias de Margaride (Stª Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure
	União das Freguesias de Pedreira, Rande e Semande
	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

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

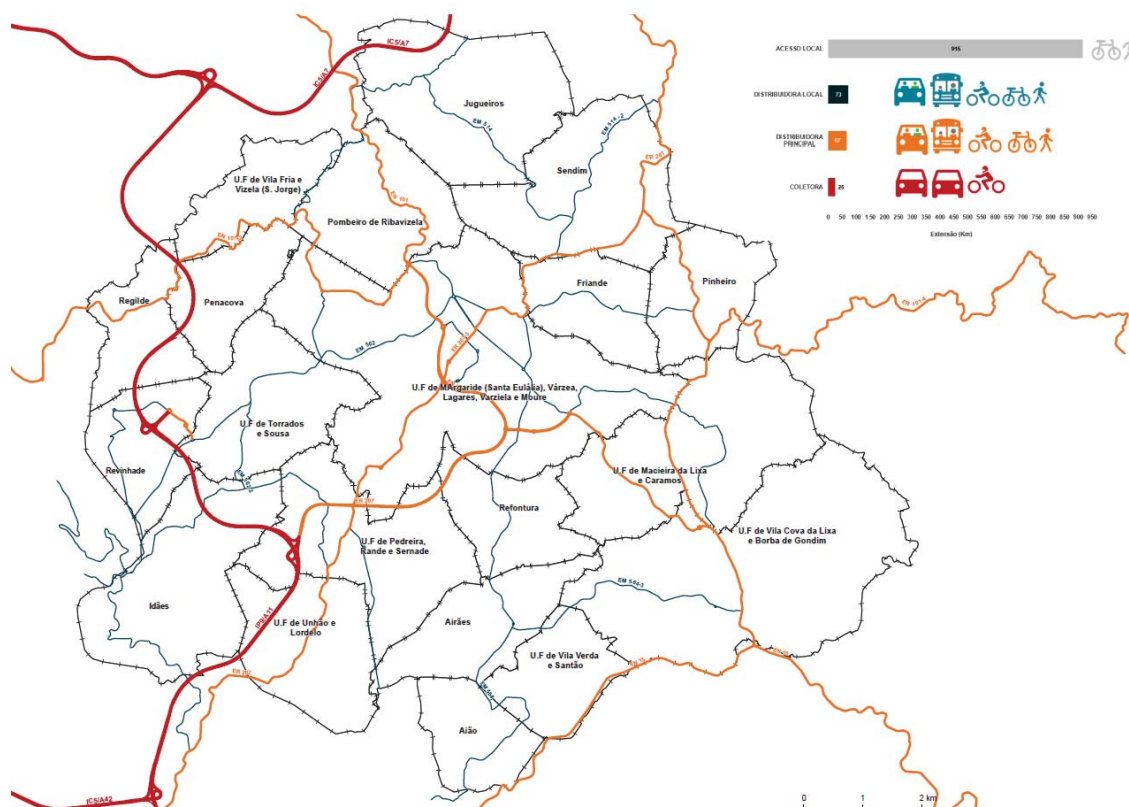
Fonte: Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Cidade de Felgueiras e Lixa, mpt, 2016.



3 | ENQUADRAMENTO

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

Na freguesia onde reside		Noutra freguesia do município onde reside	
Nr.	%	Nr.	%
13.799	44	17.553	56
101	32,4	211	67,6
502	43	666	57
352	32,1	774	68,7
1.087	76,8	329	23,2
208	30,2	480	69,8
295	42,8	394	57,2
110	19,4	458	80,6
481	38,5	768	61,5
360	31,6	781	68,4
335	58,2	241	41,8
238	52,1	219	47,9
362	39	567	61
644	33,1	1.301	66,9
5.544	54	4.726	46
519	26,3	1.458	73,7
871	40,9	1.258	59,1
102	19,2	430	80,8
1.302	46,5	1.498	53,5
153	24,4	473	75,6
233	30,9	521	69,1



16 | Rede Viária por níveis hierárquicos do município de Felgueiras

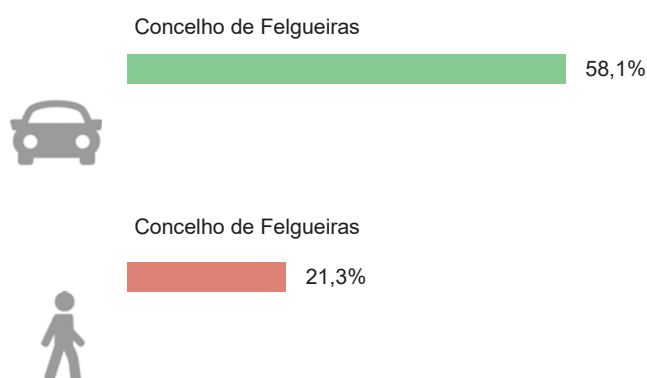
(Fonte: Plano de Mobilidade urbana Sustentável da cidade de Felgueiras e Lixa, MPT, 2015)



3 | ENQUADRAMENTO

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

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



O transporte público rodoviário representa 8,5% das deslocações. No entanto, apesar da boa cobertura espacial de ligações inter-regionais, existe uma insuficiência de transportes urbanos que efetuem circulações durante todo o dia e cubram os principais aglomerados existentes.

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

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

Deste modo, é de salientar que em 2011 a proporção da utilização dos modos suaves no concelho de Felgueiras (24,2%) era superior à média nacional (22,9%).



3 | ENQUADRAMENTO

3.2 | Longra na história

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

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

Sobre a sua origem, o seu topónimo, que significa “algo arqueológico”, remete-nos para um passado remoto, sendo que recentemente, nos inícios do século XXI, foram descobertos nas suas imediações, nomeadamente na fronteira das freguesias de Rande, Varziela e Sernande, vestígios arqueológicos de um antigo povoamento da Idade do Bronze - Povoado de Cimalha. (Fonte: ALMEIDA, Pedro Brochado de, FERNANDES Francisco, “A escavação arqueológica no Povoado das Cimalhas – Felgueiras”, OPPIDUM, n.º 2, 2007)



18 | Vestígios arqueológicos do Povoado de Cimalha

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

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

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

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

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



3 | ENQUADRAMENTO



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

Fonte: onvergencias.esart.ipcb.pt , acedido em setembro de 2016

3.3 | Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

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

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

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 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”



3 | ENQUADRAMENTO

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.

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.



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.

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.
- 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.

4 | Área de Reabilitação Urbana





4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 | Diagnóstico sumário da ARU

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

A reabilitação, 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 de Longra, aprovada em Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015.

A delimitação da ARU de Longra 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 a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da do aglomerado de Longra e do território concelhio.

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

- Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbanas;
- Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Dinamização e Articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

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

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

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

É importante salientar que a delimitação da ARU de Longra 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), já que se

constituía como obrigatória para o apoio financeiro dos fundos comunitários europeus.

O Plano de Ação da Regeneração Urbana de Felgueiras foi aprovado, tendo o município numa segunda fase, negociado as ações prioritárias e complementares, devidamente apresentados no capítulo sete deste documento.

Para além disso, a elaboração 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;



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- **IVA** – redução de 23% para 6% nas empreitadas.

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

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 os privados possam vir a recorrer ao mesmo no sentido de reabilitarem os seus imóveis.

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



FORÇAS

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



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



FRAQUEZAS

- Edifícios em estado deficiente de conservação;
- Espaços públicos desqualificados;
- Mau estado de algumas infraestruturas;
- Falta de percursos pedonais;
- Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer;
- Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais;
- Inúmeras barreiras arquitetónicas;
- Mobiliário urbano desadequado e inestético.



OPORTUNIDADES

Aposta na requalificação urbana;

Aposta no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural, aliada ao turismo natural, gastronómico e enoturismo:

Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



AMEAÇAS

Período de crise económica mundial, que poderá ter influência na economia principalmente nas exportações.

4.2 | Critérios de delimitação da ARU

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



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



4.3 | Análise estatística

Para obter um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, foi desenvolvida uma análise ao nível máximo de desagregação, mais concretamente ao nível da subseção, a uma área de abrangência ao limite da ARU, obtendo uma área de estudo em 9 subseções.

De acordo com os dados do INE, ao nível da subseção, a ARU de Longra agrega um total de 411 habitantes.





4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

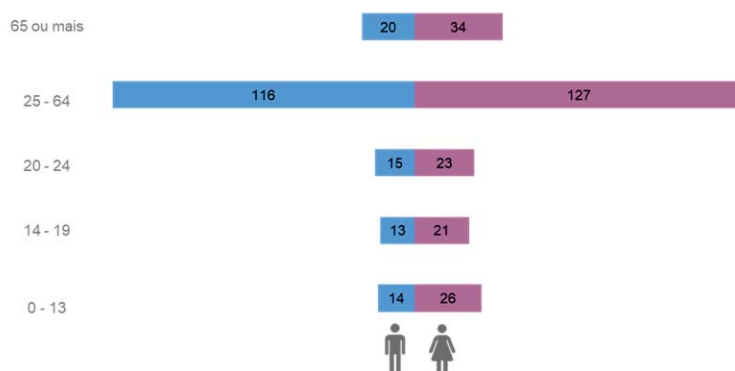
Ainda sobre caracterização da população residente é de aferir que o género dominante é o feminino com 231 elementos, correspondendo a 56,2%, enquanto o género masculino é representado por 180 elementos, ou seja 43,8% da população total da área de estudo, como é possível observar na imagem 24.



24 | População Residente por género, 2011

Fonte: INE

Relativamente à distribuição da população por grupos etários, verificou-se que em 2011 a estrutura etária na área em estudo era a seguinte: 40 (0-13 anos); 34 (14-19 anos); 38 (20-24 anos); 243 (25-64 anos) e 54 (65 ou mais anos) como ilustra a imagem 25.



25 | População residente em 2011, segundo o nível de escolaridade

Fonte: INE

Em relação à distribuição da população por faixa etária, é possível verificar através da imagem 00, que a faixa dos 0-13 anos apresentava em 2011, um peso de 9,7% da população total da área em análise.

Importa referir ainda, que o sexo feminino é o mais representado com 26 habitantes, já o sexo masculino abarcava 14 habitantes nesta faixa.

Na faixa etária dos 14-19 anos é a menos representadas, integrando 34 habitantes ou seja 8,3% da população da área de estudo, em que 13 são do sexo masculino e 21 do feminino.

Em relação á faixa entre os 20-24 anos, é possível aferir que esta é a segunda menos representada na área de estudo com um peso de 9,4%, em que 15 habitantes são do sexo masculino e 23 são do feminino.

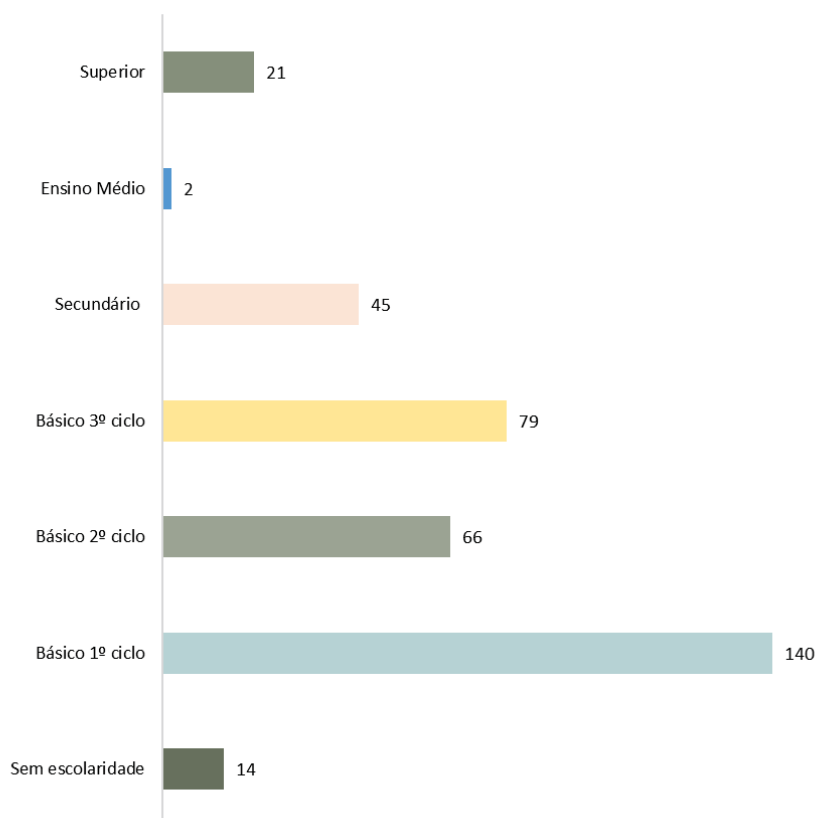
Na faixa etária dos 25-64 anos estão integradas a maioria da população total, representando 59,1% do total. O sexo feminino inclui 127 habitantes e o masculino 116 habitantes, verificando-se, portanto, uma ligeira superioridade no peso do sexo feminino.

Tal como a tendência concelhia, a área em análise atravessa um processo de envelhecimento e esse fenómeno justifica que a faixa 65 ou mais anos inclua cerca de 13,1% da população da área em análise. Sendo que o sexo feminino revela ser o mais envelhecido com 34 habitantes e o sexo masculino com valor inferior de 20 habitantes.

Os resultados relativamente ao nível de instrução da área em estudo podem ser analisados na imagem 26.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



26 | População Residente por nível de escolaridade, em 2011

Fonte: INE

É possível aferir nesta análise que os valores da área de estudo seguem as tendências do concelho, sendo o nível do ensino básico o que acumula mais habitantes com 69,3% da população da área em estudo.

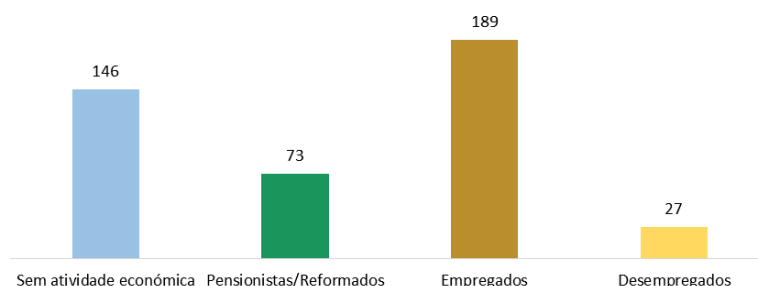
Do ensino básico, destaca-se o 1ºciclo com 140 (34,1%) e 3ºciclo com 79 (19,2%), menos representado está o 2ºciclo com 66 (16,1%).

Com o ensino secundário completo existem 45 pessoas presentes na área de estudo, ou seja 10,1% da população. Com o ensino superior, existem apenas 21 pessoas correspondendo a 5,1% da população.

Com o ensino pós-secundário existem somente 2 pessoas, com um peso de 1% do total da área em estudo. É ainda de salientar que cerca de 3,4% da população residente da área em estudo não tem qualquer nível de escolaridade completo.

Em relação à situação profissional da população residente na área em estudo é possível observar através da imagem 27 que a situação da população empregada é a mais frequente, com 189 habitantes.

Seguindo-se a população sem atividade económica que abrange 146 habitantes, depois os pensionistas/reformados com 73 habitantes e por último a população desempregada que abrange 27 habitantes em que 6 procuram o primeiro emprego.



27 | População Residente por situação profissional, em 2011

Fonte: INE



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Através do gráfico da imagem 28, verifica-se que a população empregada na área de estudo dedica-se na sua grande parte a trabalhos referentes à transformação de matéria prima, ou seja, o setor secundário, integrando 107 habitantes.

Segue-se o setor terciário com 82 habitantes e o setor primário, nesta área não tem qualquer habitante inserido nas funções deste setor.

Estes resultados podem ser justificados, pela forte predominância de serviços e economia transformadora na área em análise.

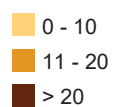
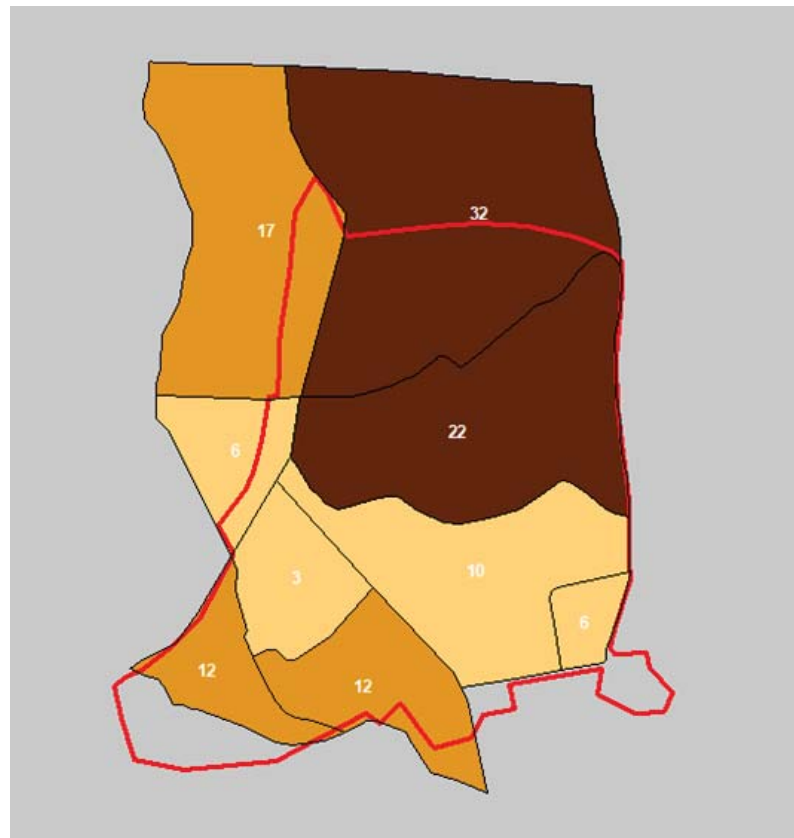


28 | População empregada por setores de atividade em 2011.

Fonte: INE

A imagem 29 representa o número de edifícios ao nível da subseção, que no total da área em estudo foram contabilizados 120, no ano de 2011.

A massa edificada encontra-se sobretudo implantada, onde a densidade populacional também apresenta os valores mais altos, estando estes dois indicadores diretamente relacionados.



29 | Número de Edifícios em 2011

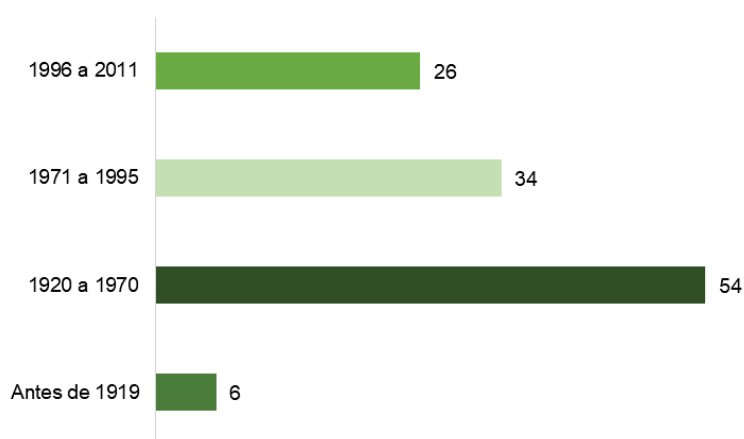
Fonte: INE



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Dos 120 edifícios identificados e de acordo com os dados do INE, a grande maioria foi construída no período de 1971 a 1995, tal como se pode verificar na imagem 00.

O “boom” construtivo a que se assistiu em Portugal no após 25 de Abril até aos anos 90 pode justificar esta predominância.



30 | População empregada por setores de atividade em 2011.

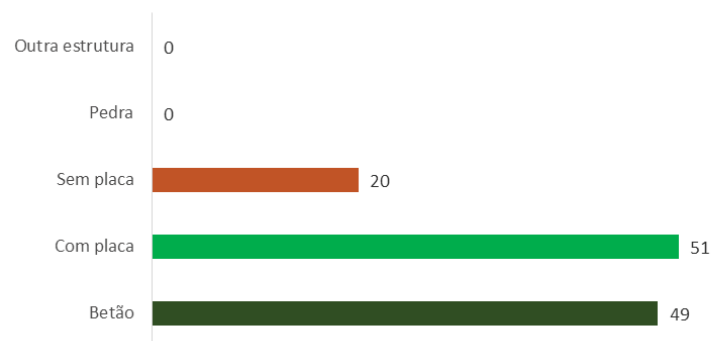
Fonte: INE

Relativamente à estrutura dos edifícios, a imagem 31 demonstra que grande parte é em betão armado, 49 edifícios, associado a uma construção mais recente, com técnicas construtivas mais modernas e atuais.

Também a estrutura de paredes de alvenaria com placa com 51 edifícios, é bastante representada, seguindo-se a estrutura com paredes de alvenaria sem placa com 20 edifícios.

É possível concluir que a estrutura utilizada com o ano de construção dos respetivos edifícios, no sentido em que mais de metade foi construído depois de 1971, época do betão, e tal como se pode verificar, a grande maioria tem estrutura de betão.

Na área em análise estão identificados 146 alojamentos familiares clássicos de residência habitual.



31 | Número de Edifícios em 2011

Fonte: INE

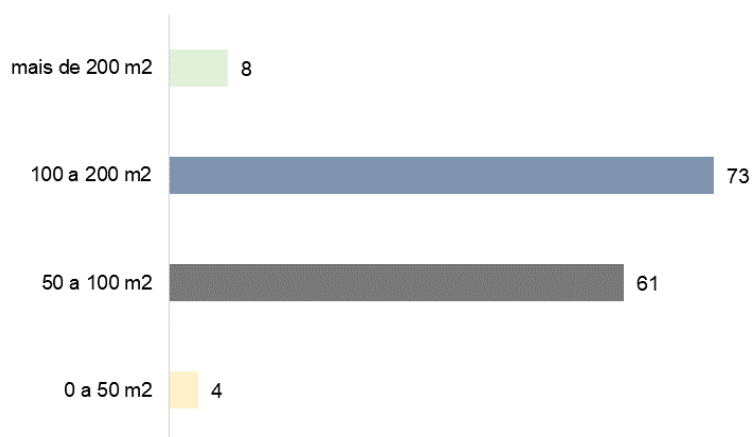
As áreas destes alojamentos variam predominantemente entre os 100 m² a 200 m², com 73 alojamentos, seguindo-se áreas de 50 m² até 100 m² com 61 alojamentos.

Com áreas com mais de 200 m² estão identificados 8 alojamentos e por fim existem 4 alojamentos com áreas compreendidas entre 0 e 50 m².

De forma geral, a área dos alojamentos familiares tem relação direta com o número de divisões.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



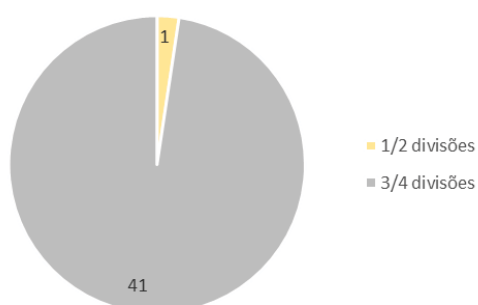
32 | Área de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2011

Fonte: INE

No caso da área de estudo da ARU de Longra, a imagem 00 demonstra que a grande maioria dos alojamentos têm 3/4 divisões, sendo que apenas foi identificado 1 alojamentos com 1/2 divisões.

| 77

Estes valores revelam a predominância de alojamentos nesta área com um desenho mais espaçoso e moderno.



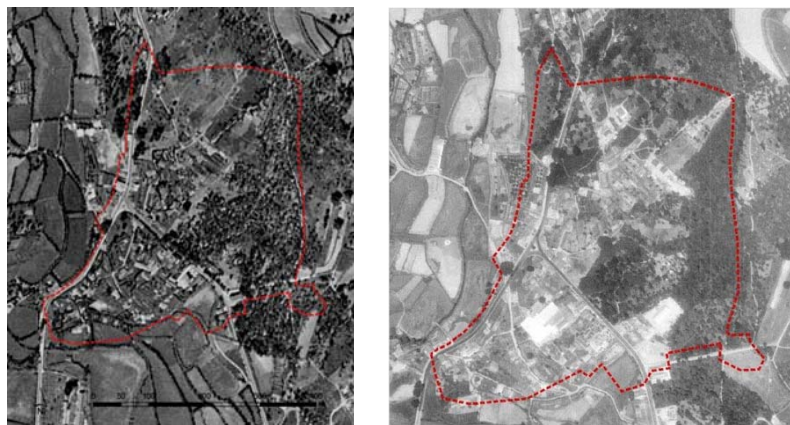
33 | Número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2011

Fonte: INE

4.4 | Morfologia urbana

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

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



34 | Evolução do aglomerado de Longra

À esquerda: fotografia aérea, USAF, 1958. À direita: fotografia aérea, IGEOE, 1974.

Além destas dinâmicas demográficas e económicas que induziram à sua expansão, a EN 207 e a EN 207- 2 estiveram igualmente na origem do seu efetivo crescimento. Com efeito, estas duas vias constituem os dois eixos estruturantes de Longra, cujo cruzamento deu lugar ao único e pequeno espaço deste aglomerado (Imagem 35).



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



— EN 207-2

— EN 207

— A 42

35 | Eixos Estruturantes da ARU

A estrada nacional 207, que estabelece a ligação entre Lousada e Felgueiras, foi primeiramente o seu principal arruamento estruturante. A EN 207-2, que surge da ramificação da anterior via principal (EN 207), propiciou uma posterior expansão, com a ocupação dos terrenos agrícolas que lhes são contíguos (Imagem 32).

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

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



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.5 | Valor Patrimonial

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

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

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma. A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a 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,



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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 primordial de realização da dignidade da pessoa humana, sendo da sua competência garantir “a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular” (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro).

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 onde Felgueiras se insere, um conjunto de diretrizes no sentido de salvaguardar e valorizar o património cultural.

A sua proteção encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei.

Em adição à responsabilidade estatal, têm também as autarquias locais deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção.

Constituindo o património no concelho um potencial fator de desenvolvimento deste território são estabelecidos, a nível do planeamento do território, instrumentos e ações, a escalas apropriadas, ações de valorização e salvaguarda adequadas aos fins e usos dos bens patrimoniais, capazes de proteger, acautelando o abandono dos mesmos, promovendo, assim, a sua fruição ativa.

O Município de Felgueiras tem vindo a trabalhar na questão de salvaguarda e valorização do seu património, testemunhos e identidade da história local, enquanto recurso diferenciador dos seus aglomerados, a preocupação com a proteção e preservação dos valores patrimoniais municipais está bem incorporada na orgânica política e técnica da Câmara Municipal.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

Relativamente às áreas afetas ao património cultural do concelho, estas foram demarcadas tendo em conta os imóveis e sítios classificados, e o estudo daqueles que pelas suas características, se destacam por serem dignos de proteção especial, estando definidas na planta do património cultural na escala de 1:10000, 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. Na planta de ordenamento estão demarcados os perímetros envolventes de determinados imóveis e sítios.

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

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

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

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

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

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

Salienta-se que os bens arqueológicos conhecidos no concelho de Felgueiras compreendem castros, necrópoles, mamões, vias



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

romanas, calçadas medievais, vilas romanas, castelos roqueiros, atalaias, povoados, capelas, igrejas medievais e pontes.

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

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

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

Estão ainda estabelecidas zona condicionadas, onde é muito grande a probabilidade de ocorrência de testemunhos arqueológicos, estabelecidas com carácter preventivo e temporário, onde qualquer movimento de terras ou abertura de valas, quer com fins agrícolas, quer para implantação de alicerces, estarão dependentes de autorização e estudo prévios.

Estes estudos terão que ser obrigatoriamente acompanhados desde o seu início por arqueólogo, de modo a garantir a possibilidade de intervenção de emergência ou de qualquer outra forma julgada aconselhável que determine o seu interesse.

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

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

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

Existe em Felgueiras áreas afetas ao património cultural, estes locais inserem imóveis e sítios classificados ou em vias de classificação, e aqueles com características que se afiguram merecedores de proteção especial.

Assim, os locais de implantação dos imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como, os respetivos perímetros envolventes e de proteção fazem parte integrante das áreas



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

respetivas ao património cultural de Felgueiras, aplicando-se nestas áreas a legislação em vigor.

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

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

Os edifícios evidenciados como notáveis na área de reabilitação urbana de Longra foram distinguidos e assinalados por diversos aspetos, nomeadamente devido a elementos arquitetónicos, valor histórico, assim como pela dimensão sociocultural e pelo valor identitário que possuem.

| 89

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

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

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

Antigas habitações
tradicionais de Longra

Edifício na EN 207



Edifício na EN 207



Edifício na EN 207-2



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





4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Outros imóveis
de referência

Edifício dos CTT



Edifício na EN 207-2



Chafariz de Longra



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

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

Bairro Social de Longra

.....

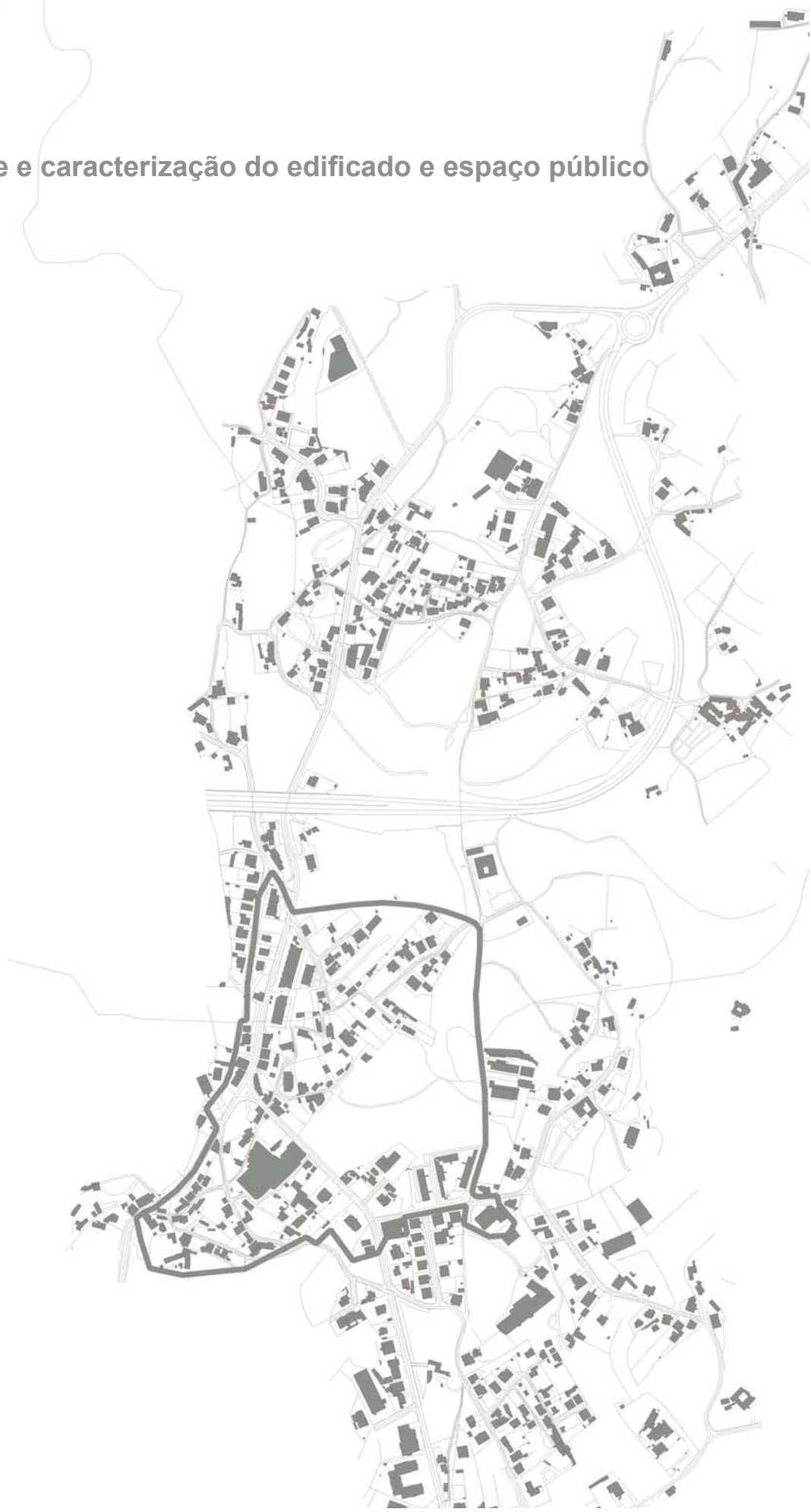


Fábrica da IMO

.....



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

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

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

| 95

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na área representada como unidade de estudo na imagem 36, onde foram analisadas as características do edificado, assim como as do espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal e o seu respetivo estado de conservação.

A área delimitada, e coincidente à ARU, é a área que se considera ser mais urgente de requalificar e reabilitar.

O limite de estudo delimitado apresenta uma área de aproximadamente 16,5 ha, e caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Dicotomia de escalas;
- Área com funções de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;
- Estrutura/desenho orgânico;
- Ruas maioritariamente compostas por dois sentidos de trânsito e passeios de ambos os lados;
- Existência de espaços de permanência/lazer;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína;
- Blocos de habitação coletiva, com comércio/serviços no R/C, com alturas muito variáveis;
- Modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas;

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



----- Limite da Área de Reabilitação Urbana

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

Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e 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, apresentadas nas Figuras 37 e 38, foram preenchidas durante os levantamentos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código

número

1 | Localização

Área de Reabilitação Urbana de Longra

Rua/Avenida/Praça _____ Nr.º polícia _____

2 | Caracterização geral

Acesso viário

☐ sim

☐ não

Passeios

☐ sim

☐ não

Adequabilidade dos passeios

☐ sim

☐ não

Estado de conservação dos passeios

☐ Bom

☐ Médio

☐ Mau

Número de pisos

☐ 1

☐ 2

☐ 3

☐ 4

☐ 5

☐ 6

☐ 7

☐ 8

☐ 9

☐ 10

☐ outros

Tipologia

☐ edifício isolado

☐ edifício em banda

☐ habitação coletiva

Tipo de ocupação

☐ ocupado

☐ devoluto

☐ ruína

Usos

☐ habitação

☐ comércio

☐ serviços

☐ indústria

☐ armazém

☐ outros

3 | Caracterização do estado exterior atual (anomalias)

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

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

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

Observações

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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

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

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

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

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.

5.2 | Edificado

5.2.1 | Número de pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir de observação direta do edificado na área correspondente à ARU de Longra, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da Figura 39 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos detetados em cada um dos imóveis nesta área, que se enquadram nas categorias de edifícios com um piso até ao número total de três pisos.

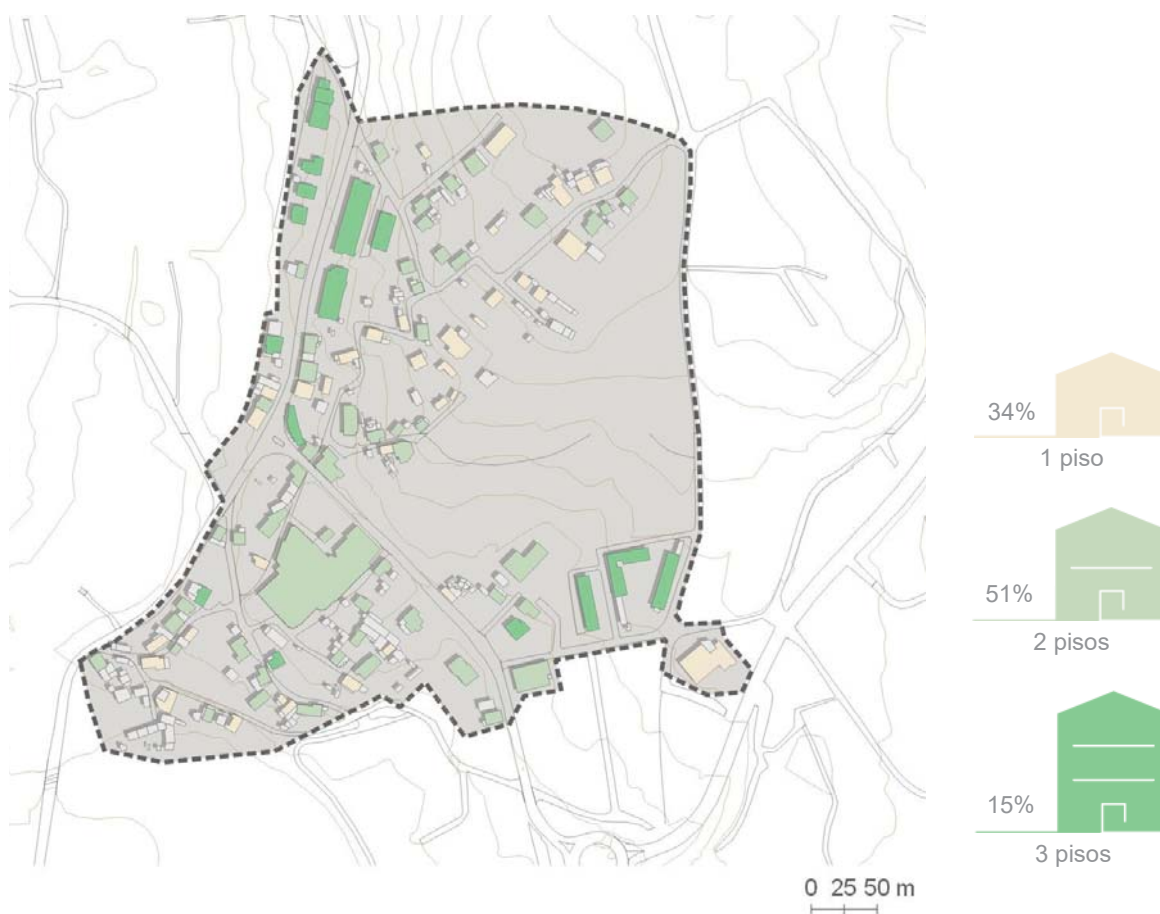
Salienta-se que foram tidos em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Podemos então, verificar que a edificação na área analisada é composta, maioritariamente, por imóveis com dois pisos, com uma percentagem de 51%.

Os edifícios de apenas um piso surgem aqui como sendo a segunda tipologia mais presente no território de Longra, contabilizando-se 36 edifícios, correspondente a 34%. A minoria do edificado apresenta três pisos, e conta apenas com 15% da mancha edificada.

Pode concluir-se, então, que 85% diz respeito a edifícios com um ou dois pisos.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



5.2.2 | Tipo de ocupação

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

Como é observável pela planta da Figura 40, percebe-se que na sua grande maioria os edifícios se encontram ocupados, correspondendo a 92% da sua totalidade.

Assim, são raras as exceções em que os imóveis se encontram devolutos. São apenas sete os edifícios nestas condições.

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

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

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

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



40 | Planta do tipo de ocupação

5.2.3 | Usos

Através dos levantamentos de campo, efetuados por observação direta do edificado de Longra a nível exterior, foi realizada uma aferição dos usos em cada um dos pisos dos imóveis analisados. As plantas representadas nas páginas seguintes ilustram 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, religioso e indústria.

Considerando todos os pisos de todos os edifícios, predominam essencialmente dois usos: a habitação e o comércio. Relativamente à análise de usos por piso, é notória a preponderância da habitação no 1º piso, contabilizados 89 edifícios, aos quais corresponde uma percentagem de 84%.

O comércio é o segundo uso mais registado no 1º piso da mancha edificada de Longra. Deste fazem parte 11 edifícios. Ao nível do uso do 1º piso para serviço, é diminuto o número de edifícios em que isto se verifica. Apenas 4% do edificado é registado com uso de serviços ao nível do 1º piso. Quando analisados os usos no 2º piso da mancha edificada da vila, mais uma vez percebe-se que o uso habitacional é o mais dominante, com 94%.

Uso para fins religiosos, de serviços ou indústria, são os que representam menos ocorrência. Apenas dois edifícios são registados como tendo serviços no seu 2º piso, um edifício com função religiosa e outro com função industrial, como é perceptível pela análise à planta da Figura 41. Os edifícios com três pisos são, como observável, os menos frequentes na área referente à ARU de Longra. Ainda assim, os 16 edifícios aqui existentes com três pisos são todos detentores de uso habitacional.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





Habitação



Serviços



Armazém

108 |



42 | Planta de usos do piso 2

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



| 109

5.2.4 | 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, 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, a pontuação obtida resulta no estado de conservação correspondente a esse edifício. Os intervalos de valores associados ao estado de conservação considerados nas fichas de caracterização foram os seguintes:

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

O estado de conservação “Bom” é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes.

O nível de “Suficiente” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas as patologias de que padecem prejudicam o seu uso e conforto e características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.

Na sua grande maioria, o estado de conservação dos edifícios é “Bom”. Mais de metade do edificado pertence a este estado, com 55%. Com 20% seguem-se os edifícios com estado de conservação “Suficiente”, quase a par dos “Degradados”, que contabilizam 25%.

O número de edifícios em ruína são pouco relevantes neste território em análise, pelo que só existem dois imóveis para esta classificação.

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

- Bom ●
- Suficiente ●
- Degradado ●
- Ruína ●



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



5.3 | Patologias das construções

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

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

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

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

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

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

5.3.1 | Patologias ao nível das Coberturas

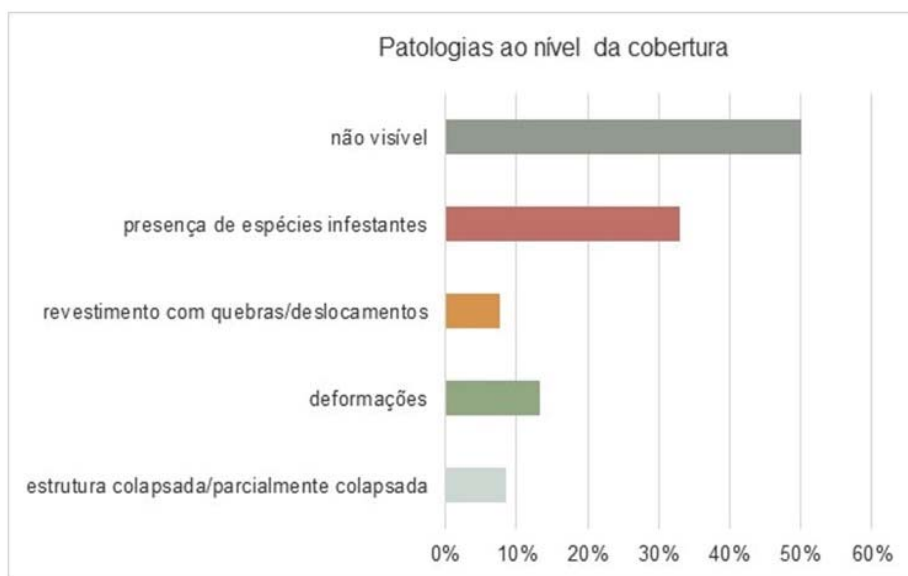
Nas Fichas de caracterização do edificado preenchidas individualmente para cada um dos imóveis inseridos na ARU de Longra, o campo 3 - Caracterização do estado exterior atual contempla, no que respeita às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada/parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

De acordo com o que foi já exposto, esta área caracteriza-se, no que respeita à sua morfologia urbana, pelas 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.

A cada uma das quatro 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, pelo facto de estas patologias representarem um maior risco e debilidade do edifício.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



45 | Gráfico patologias ao nível da cobertura

Das coberturas observadas e analisadas na área de levantamento da vila de Longra, os revestimentos com quebras e/ou com deslocamentos, constituem a patologia menos relevante no conjunto edificado, com menos de 10%.

Como patologia também pouco registada está “estrutura colapsada/parcialmente colapsada”, também com uma percentagem inferior a 10% da totalidade dos edifícios, correspondendo a apenas 9 imóveis com esta patologia. Com “deformações” ao nível da cobertura contabilizam-se 14 edifícios, são sendo contudo, um número muito preocupante.

A grande percentagem incide na “presença de espécies infestantes” nas coberturas do conjunto edificado, ultrapassando os 30% da totalidade.



46 | Cobertura com espécies infestantes

Ainda assim, em 50% dos casos não foi possível detetar patologias por observação direta, pois, como já foi referido anteriormente, a altura dos edifícios, assim como as ruas estreitas, tornam difícil esta análise visual.

Naturalmente, não havendo uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana da vila. Como é possível observar na imagem 46, a patologia predominante ao nível da cobertura é a presença de espécies infestantes.

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

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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

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

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

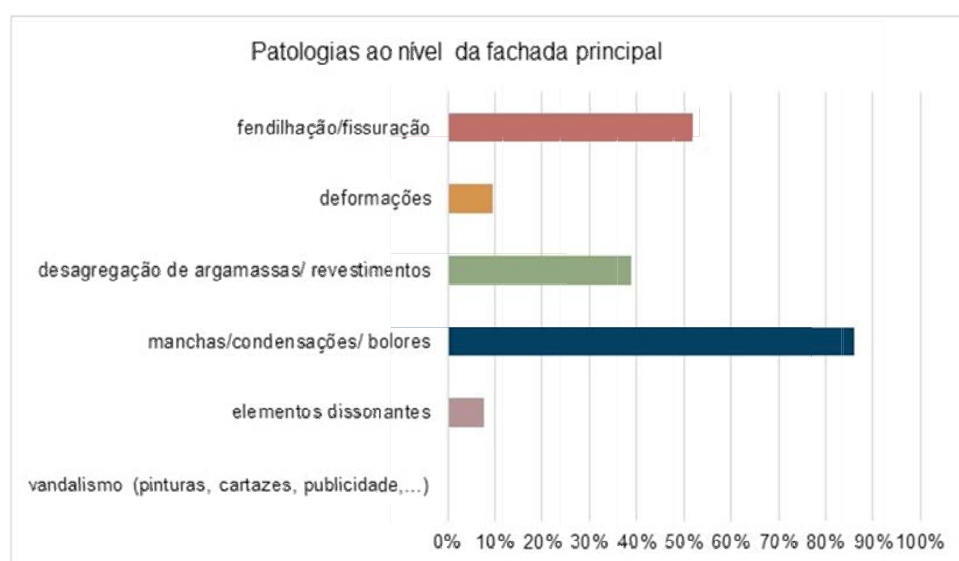
Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos. Destaca-se ainda o facto de cerca de 70% das coberturas observadas contemplarem sistema de recolha de águas visível.

5.3.2 | Patologias ao nível das fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios integrados na ARU da vila de Longra.

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, bem como manchas/condensações/bolores, e elementos dissonantes.

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.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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

Destacam-se as manchas/condensações e bolores como patologia predominante, estando patentes em cerca de 85% dos edifícios analisados. Estas manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil exposição solar, etc.). Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização.

Do conjunto de patologias de fachada, a fendilhação e fissuração são a segunda patologia mais presente no edificado da vila de Longra, com 52% da totalidade do seu edificado. O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade do edifício, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, originando infiltrações de água.

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



48 | Fachada com fissuras

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

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

Esta patologia de degradação de argamassas é a terceira patologia mais presente no parque edificado de Longra, representando 38% dos casos. Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam a desagregação das argamassas e outros revestimentos, designadamente a baixa qualidade dos próprios materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Relativamente à deformação das fachadas, está presente em apenas 9,4% dos edifícios analisados. Nestes casos, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

No que concerne aos elementos dissonantes, com apenas 0,75%, constantes das fichas de caracterização do edificado, os que mais predominam são as máquinas de ar condicionado, bem como cabos de infraestruturas. (Imagem 49)

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

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

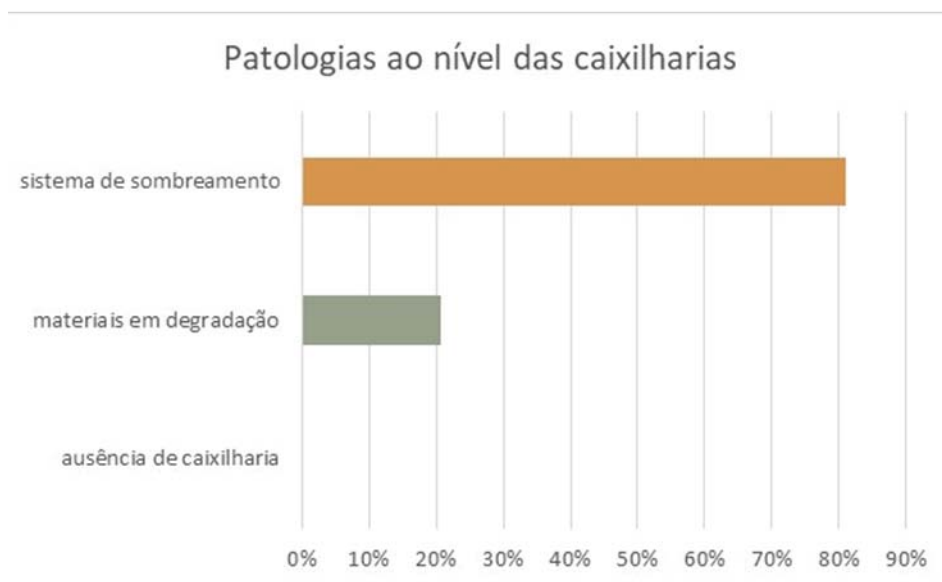


5.3.3 | Patologias ao nível das caixilharias

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 3 campos distintos, a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto dos materiais da mesma estarem ou não em degradação.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior).



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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 106 edifícios, mais de metade, cerca de 82% contemplam sistema de sombreamento.

Os mais frequentes são as persianas exteriores. Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso.

É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento.

Como é possível observar na imagem 51, 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 contêm informação referente ao estabelecimento a que pertencem.



51 | Presença de toldo de sombreamento

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



A problemática dos materiais em degradação está especialmente patente nos edifícios exclusivamente de habitação e nos pisos superiores nos edifícios em que estes pisos correspondem habitação, sendo os pisos térreos dedicados ao comércio, onde vai existindo alguma manutenção.

De acordo com o gráfico das patologias ao nível das caixilharias, cerca de 20% dos imóveis apresenta caixilharia em degradação.

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

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

| 125

Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções.

Por fim, não se registam casos de edifícios que não apresentem caixilharia.

5.4 | Espaço Público

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

O espaço público constituído por ruas, avenidas, praças, parques e jardins, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos.

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

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

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

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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

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

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

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

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

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

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

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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

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

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

| 129

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

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



53 | Montagem - Projeto de Requalificação do Centro da Vila da Longra



54 | Obras de requalificação iniciada em Longra

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



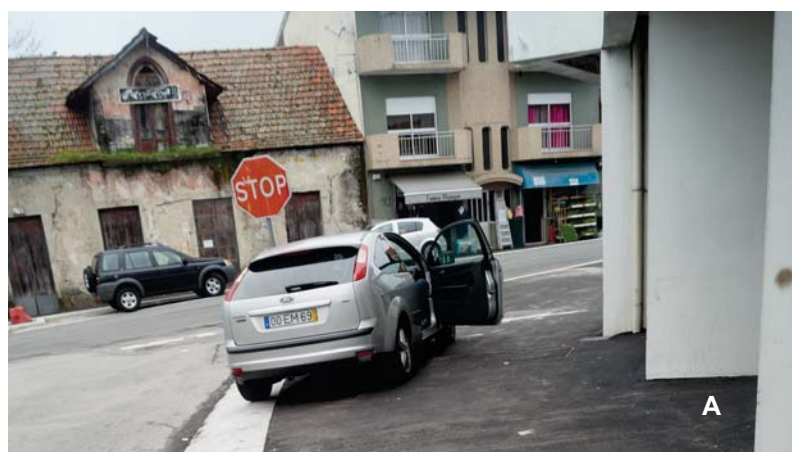
55 | Planta com a localização do espaço público que sofreu obras de requalificação

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

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

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

Na área restante os passeios são subdimensionadas e muitas vezes encontram-se pontuados por barreiras físicas, como sinais de trânsito, postes de iluminação ou veículos mal estacionados, que por sua vez prejudicam a circulação pedonal.



56 | A - Exemplo de passeio ocupado por veículos mal estacionados; B - Exemplo de passeio subdimensionado

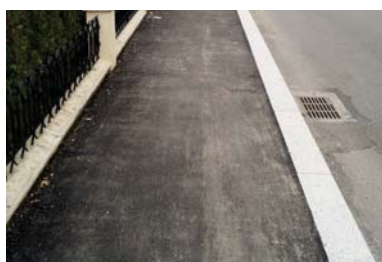
5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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

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

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



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

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

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

Os espaços públicos deverão estar conectados entre si e com os principais locais de atração pública na vila e deverão ainda ser articula das 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:

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



5.4.1 | Mobiliário Urbano

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

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário. (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, papaleiras, 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. (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, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.

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

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Durante os levantamentos in loco, foi possível verificar que na vila de Longra apresenta uma grande carência a nível de mobiliário urbano.

O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem apenas dois exemplares em pedra, junto à uma pequena fonte, como se pode ver na imagem a baixo.

Pela análise dos elementos de luminária existente na ARU de Longra, é possível concluir que este se resumem a modelos luminária viária tipo.

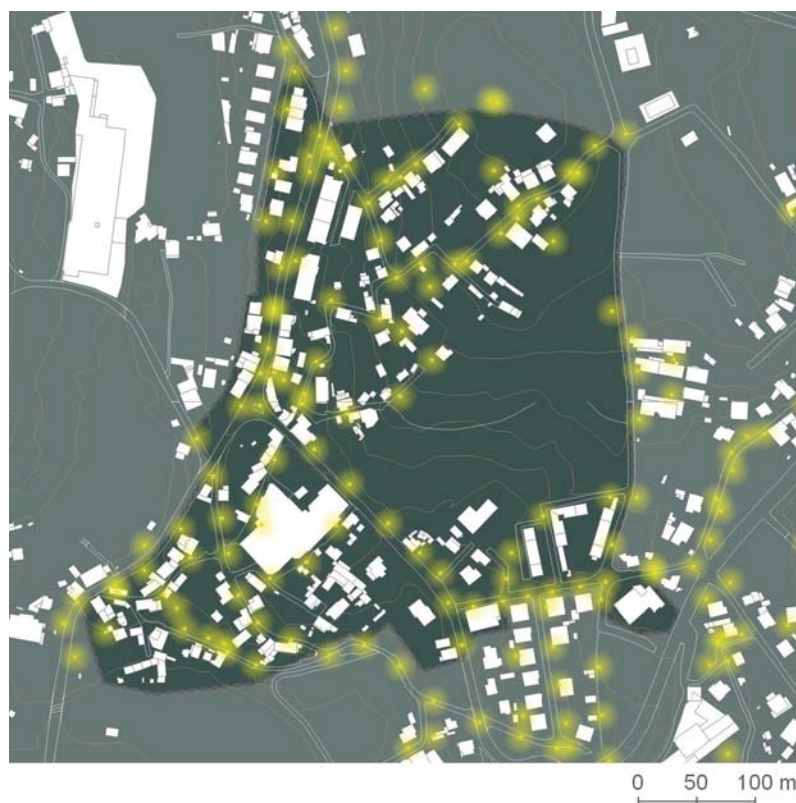


5.4.2 | Iluminação

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

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

Uma eficiente estratégia na iluminação pública poderá contribuir para a criação de uma identidade própria da vila, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento



60 | Planta da iluminação da ARU de Longra

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



os níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.

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

5.4.2 | Estrutura Verde

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

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

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

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

Aumento da biodiversidade - Permite a existência de vida animal e vegetal dentro dos aglomerados, de modo a que os seus ciclos biológicos se desenrolem sem desequilíbrios;

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

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

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



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 vila 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 estrutura verde urbana tem como principais elementos estruturantes os jardins, parques públicos, e os arruamentos com arborização.

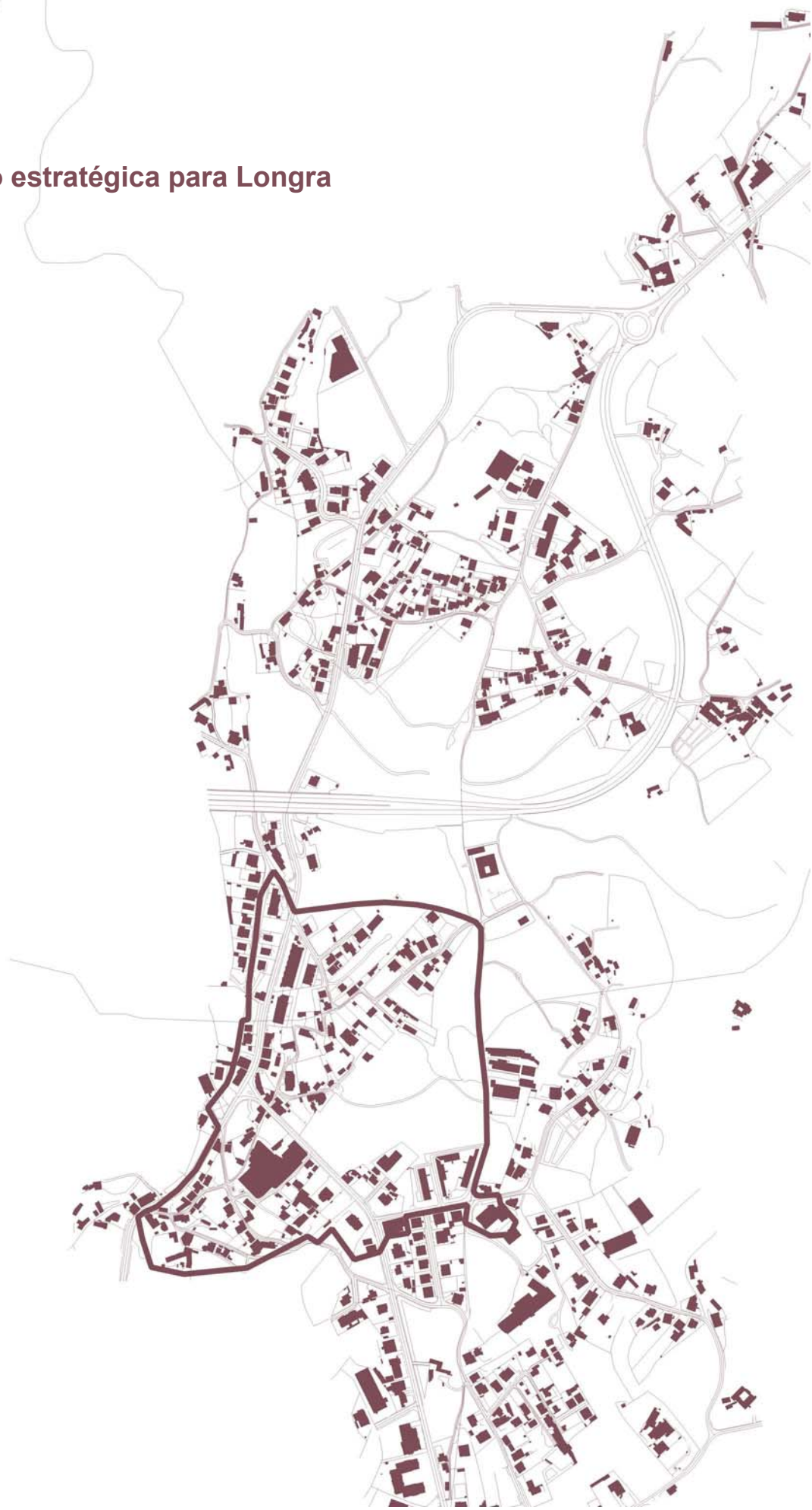
No que respeita à ARU da Longra é de salientar que não existe nenhum jardim, parque ou arruamentos arborizados, sendo assim a estrutura verde constituída por áreas verdes privadas.

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 vila de Longra.



61 | Estrutura verde da ARU de Longra

6 | Visão estratégica para Longra





6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA

6.1 | Estratégia

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

ASCHER, 2010

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

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

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).

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

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

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para Longra foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem o aglomerado mais atrativo, sustentável e competitivo.

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

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

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



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA

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

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados;
- Incentivos à reabilitação privada;
- Promoção do mercado de arrendamento;
- Maior oferta cultural e social;

Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante. É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município de Felgueiras tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização do Centro e dos seus aglomerados urbanos.

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

“o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade”. (ALVES, 2003)

Objetiva-se a criação de novas oportunidades de investimento, apostando na qualificação do ambiente urbano e em novos fatores

de qualidade de vida e 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 vila.

Há que salientar os benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis dentro do seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar. 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.



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA

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

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

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

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

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

Relativamente a algumas medidas que visem uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, é premente resolver as questões de iluminação pública, circulação viária/pedonal e de

estacionamento, alguns dos principais problemas apontados pelos comerciantes locais, bem como pela restante população.

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

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



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA

6.2 | Objetivos específicos

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

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

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

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

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

município no contexto de outros planos e programas.

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

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

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

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

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

Potenciar a atratividade do núcleo urbano de Longra

Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;

Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;

Qualificação e diversificação do comércio.



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA

REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

Reforço na articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;

Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;

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

REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E ESPAÇOS VERDES

Transformar o troço da EN 207 / 207-2 numa via urbana, recorrendo às seguintes intervenções:

- a. Revisão do seu perfil
- b. Implantação de cortinas arbóreas;
- c. Alargamento dos seus passeios
- d. Pavimentação;
- e. Requalificação das suas infraestruturas;
- f. Revisão da iluminação com introdução nova luminárias
- g. Criação de uma galeria técnica.

Requalificação do largo principal da vila, que resulta do cruzamento;

Requalificação do parque infantil localizado a sul da vila, junto à escola primária, com novo desenho e mobiliário urbano mais adequado;

Aposta na criação dos percursos pedonais existentes;

Requalificação das infraestruturas;

Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente ao longo das principais vias.

MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

Potenciar a atratividade do núcleo urbano de Longra

Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;

Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;

Qualificação e diversificação do comércio.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

Reperfilamento de alguns arruamentos:

Redefinição e criação de lugares de estacionamento;

Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;

Sinalização horizontal e vertical;

Introdução de elementos que visam a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população.



6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA LONGRA

APOIO AOS PARTICULARES

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

Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

Promover a reocupação do edificado desocupado, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

AÇÕES QUE POTENCIEM O DESENVOLVIMENTO CULTURAL DA ARU

Maior aposta e divulgação do Carnaval de Longra;

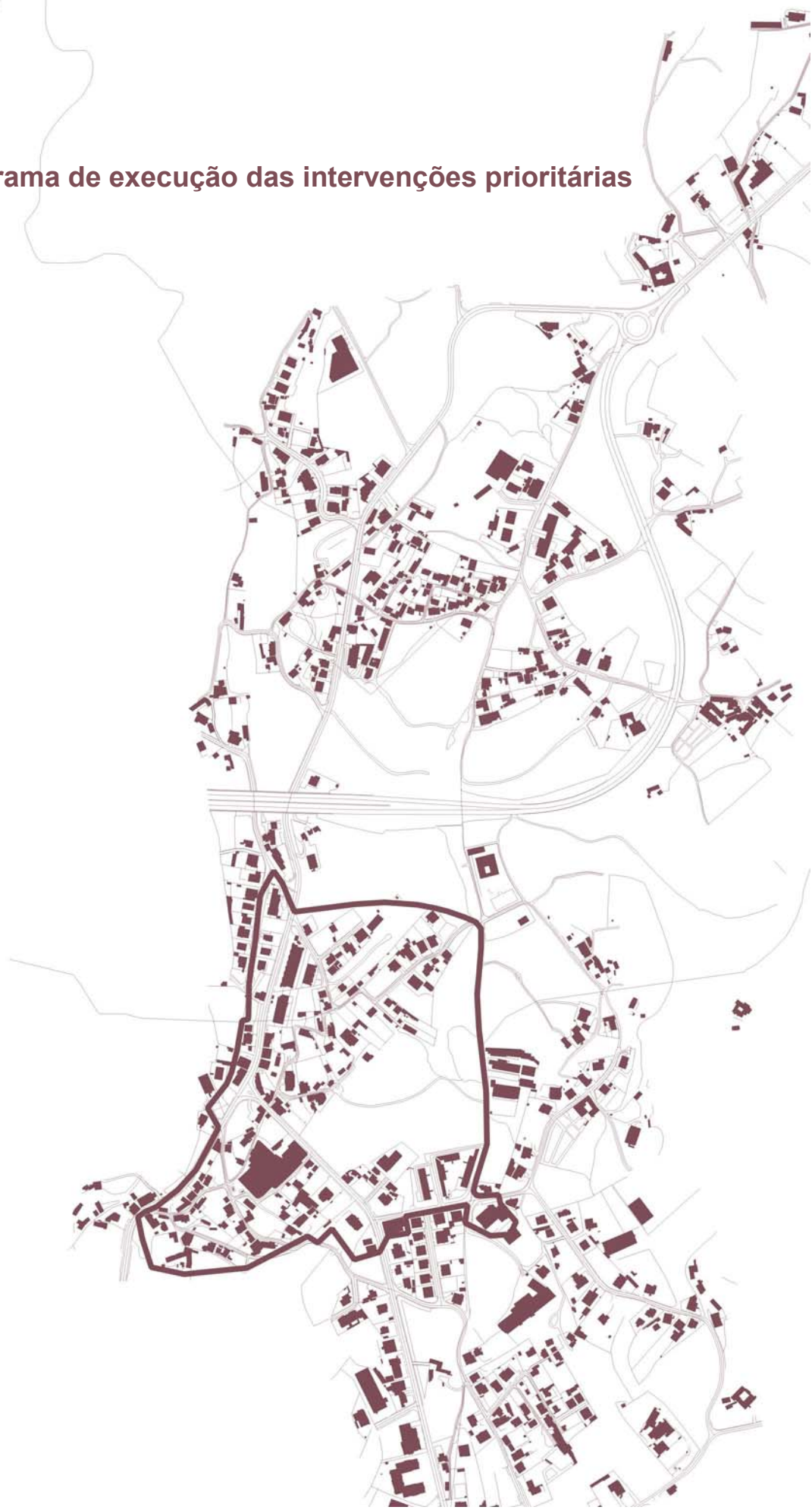
Maior aposta e divulgação da Feira Franca;

Valorização da história industrial da vila de Longra, evidenciando a importância da Metalúrgica da Longra e da sua parceria com o arquiteto Daciano da Costa, cuja colaboração deu origem a um sistema de mobiliário metálico que foi produzido pela primeira vez em Portugal;

Criação de um espaço alusivo à temática da indústria e do design industrial;

Criação de eventos e percursos alusivos à história industrial de Longra.

7 | Programa de execução das intervenções prioritárias



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



7.1 | Referências de estratégia espacial

A linha programática de intervenções propostas pelo Município de Felgueiras para Longra integra os projetos municipais já definidos e selecionados de acordo com as intenções e prioridades da Autarquia, nomeadamente no âmbito do PARU, 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 7.3.

É importante reiterar o facto de um aglomerado urbano não ser uma unidade estanque e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes áreas do mesmo são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana.

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

A área de reabilitação urbana de Longra tem diversas singularidades que importa conservar, importa que todas as intervenções sejam pensadas e planeadas de acordo não só com as necessidades identificadas, mas também com as suas características, no sentido de não desvirtuar os vários espaços e realidades distintas.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não devendo descurar-se um plano que funcione como matriz base para os projetos na área de

reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, e resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade de Longra e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar da população, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de atividades e de emprego qualificado.

É de salientar que subsistem em Longra situações de degradação do parque habitacional e de equipamentos, bem como ao nível do próprio espaço público, e observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas.

Para além disso, embora existam alguns espaços públicos com potencial, são necessárias intervenções por forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que, as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade local, no sentido de assegurar a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos.

A estratégia de intervenção está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, já explicitados no capítulo 6, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

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

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

Do mesmo modo assume as linhas gerais propostas em sede de plano de ação de regeneração urbana, PARU, elaborado em sede

de 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 articulados com as intervenções individuais por forma a dar coerência urbana.

O espaço público representa um aglomerado urbano e funciona como espaço mediador entre o território, a sociedade e a polis.

O papel que o espaço colectivo é chamado a desempenhar ao nível simbólico consiste (como sempre) em tornar reconhecível a imagem de unidade do todo, dentro de um sistema de partes complementares por mais diversificadas que estas sejam. Mais do que um “grande” desenho é um “meta” desenho que pode responder a esta ambição – que não será, no entanto, credível nem viável se não acompanhar processos tendentes a níveis mais justos de coesão social.

É também impensável aplicar ao território desurbanizado uma estratégia de continuidade do edificado através da colmatação de vazios que pode ter êxito onde eles são a excepção mas já não é realista onde são dominantes. A cidade alargada não terá mais a densidade média e a homogeneidade que caracteriza a cidade histórica tal como chegou até nós. A continuidade a que se pode aspirar será sempre feita com descontinuidades: entre

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



*nós das vias mais rápidas, morros ou vales,
assentamentos populares ou industriais, mais ou menos
erráticos.*

PORTAS, 2005, p.118

Com base na leitura do território de Longra e na sua componente de espaço público definiram-se áreas de intervenção, para as quais é apresentada uma breve caracterização, os principais problemas identificados e alguns pontos a ter em conta no seu programa.

A política de regeneração e revitalização de Felgueiras, vai além do investimento financeiro público em espaços exteriores de utilização coletiva e edifícios públicos.

Pretende-se que, ao requalificar os espaços, melhorando a imagem urbana de Longra, se aumente a autoestima dos moradores e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

| 163

Assim, as intervenções apresentadas no subcapítulo 7.3, 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 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. Esta informação encontra-se mais detalhada no capítulo 8.2.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



7.2 | Necessidades gerais de intervenção

Em Longra estão patentes vários problemas ao nível da acessibilidade e mobilidade para todos. A sua identificação é importante para a perceção do estado geral da acessibilidade municipal.

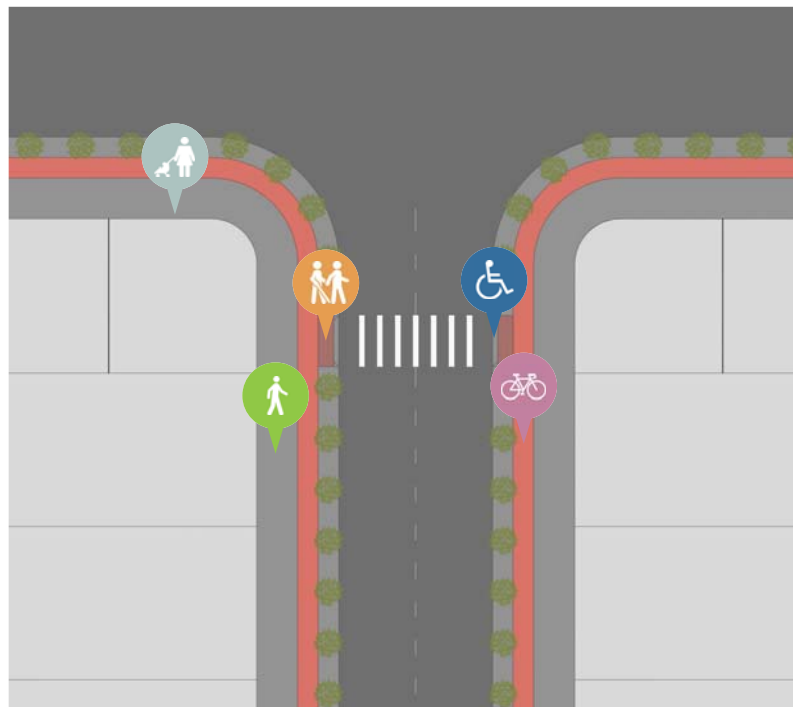
A resolução destes constrangimentos é fundamental para a melhoria da qualidade do ambiente urbano e melhoria das condições e qualidade de vida dos moradores, bem como das pessoas que trabalham, estudam e visitam Longra.

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

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE PARA TODOS

- Pavimento irregular e degradado;
- Passeios subdimensionados ou inexistentes;
- Estacionamento indevido;
- Sinais de trânsito mal localizados;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Contentores do lixo;
- Iluminação pública insuficiente;
- Ausência de passadeiras em pontos fulcrais de atravessamento.

É factual que Longra é um território com diversas potencialidades, em que a existência de uma rede de percursos pedonais acessível, segura, cómoda e contínua contribuirá fortemente para uma maior vivência dos espaços e valorização da vila, tornando-a mais atrativa, sustentável e dinâmica.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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 de Longra 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 de rega e períodos de rega;
- Mobiliário urbano desatualizado;
- Estacionamento indevido;
- Caldeiras de árvores desprotegidas;
- Iluminação pública insuficiente;
- Barreiras arquitetónicas e urbanísticas.

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

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



63 | Esquema espaços verdes

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 de Longra, nomeadamente:

MOBILIÁRIO URBANO

- Número de peças de mobiliário urbano insuficiente para satisfazer as necessidades atuais;
- Falta de manutenção;
- Mobiliário urbano muitas vezes desatualizado e desadequado ao espaço em que está inserido;
- Esplanadas com localização e dimensões desadequadas em relação ao espaço onde se inserem;
- Iluminação pública insuficiente.

Para Longra o ideal será que as intervenções de requalificação do espaço público sejam regidas por uma matriz orientadora para que as soluções finais resultem numa imagem coerente e harmoniosa do conjunto.

Não obstante a existência de espaços com diversas características e particularidades, a referida matriz será fundamental para o sucesso da articulação das estratégias específicas de atuação nos diversos espaços criando uma imagem de unidade.

É de sublinhar que um dos problemas patente em todas as áreas de intervenção prioritárias está relacionado com lacunas ao nível do mobiliário urbano existente, que em muitos casos não é suficiente para as exigências atuais (como por exemplo; papeleiras, iluminação pública e bancos de jardim).

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

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

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

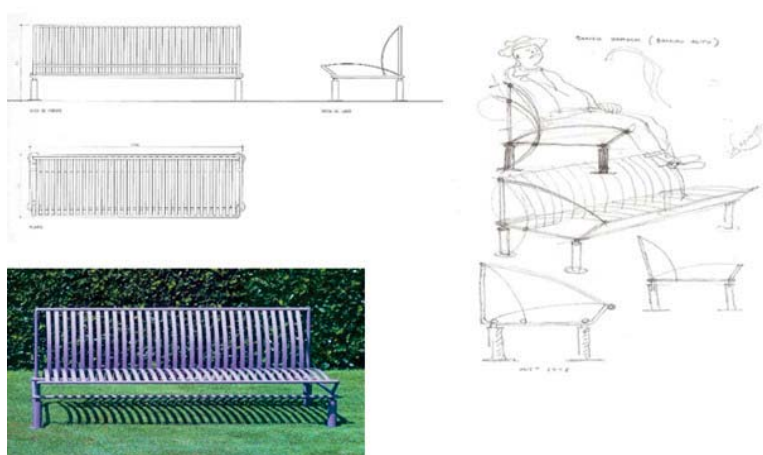
7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

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

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



7.3 | Medidas 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>, acedido 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.

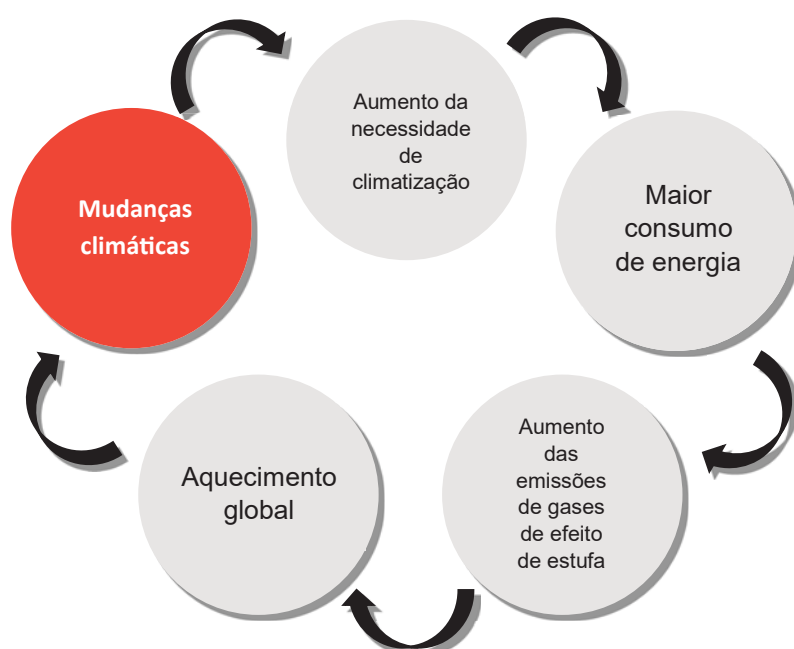
A Energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários sectores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, 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)



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

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.

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

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.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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, 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

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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 consequentemente 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 vila de Longra, sendo portanto uma área que apresenta características que permitem haver uma intervenção, uma

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



adaptação, inclusão e reforço de condições que tornem as estruturas viárias existentes cicláveis e com melhores condições de acesso pedonal.

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

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

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



66 | 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.

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

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

Fonte: SILVA, 2015

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

7.3.3 | Economia Circular

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

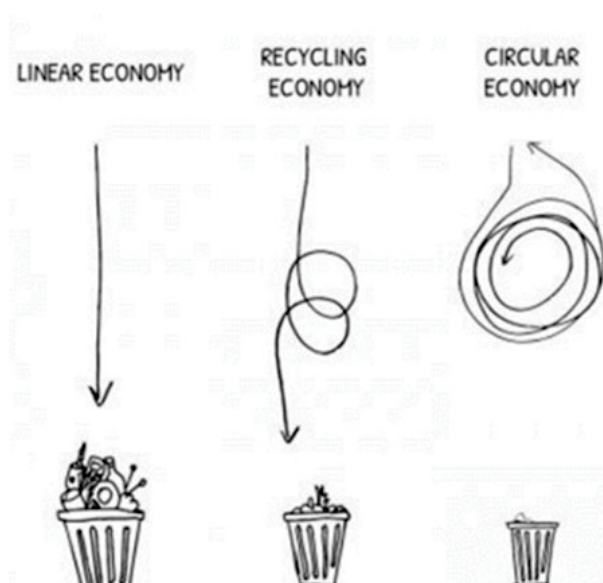
É fundamental uma mudança de paradigma, criando um novo modelo de gestão do território, dos recursos económicos e sociais, no sentido de construirmos sociedades modernas, mais resilientes e preparadas para o futuro.

Uma gestão sustentável e equilibrada dos nossos recursos, das atividades económicas e sociais, refletida numa economia mais “verde”, conduzirá a uma maior coerência ambiental, e por isso ao 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>)

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



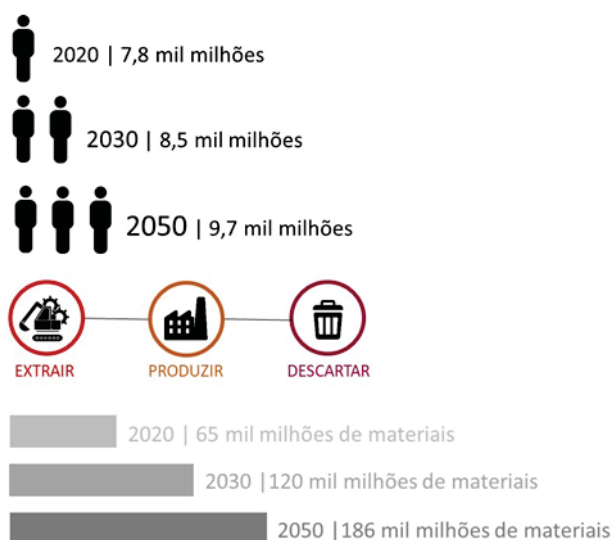
O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização, passam a ser entendidos e tratados como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



68 | Esquema representativo da Economia circular

Fonte: <http://eco.nomia.pt/contents/documentacao/workshop-ecobio-mamb.pdf>, acedido em janeiro de 2018

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



69 | A evolução demográfica e o problema da poluição

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

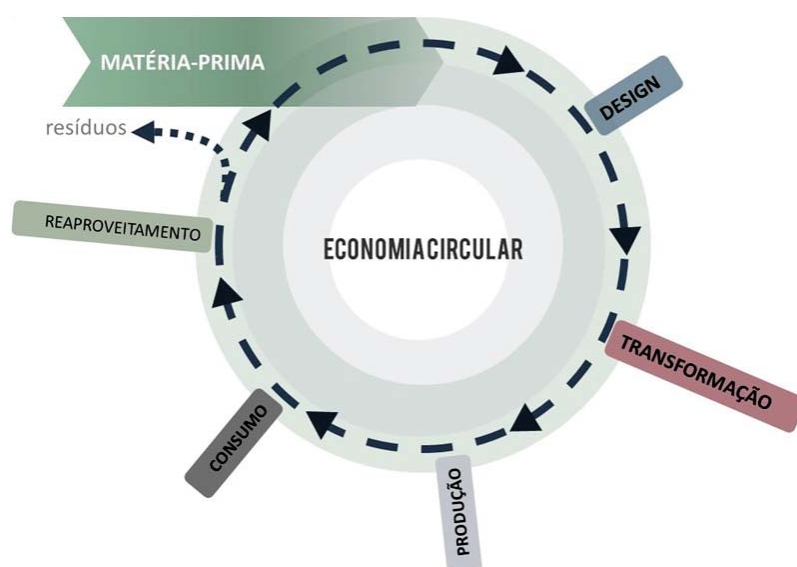
Perceba-se que, se a evolução dos tempos continuar a ser conduzida da forma linear a que assistimos hoje, prevê-se quem em 2030 seremos cerca de 8,5 mil milhões de pessoas no planeta, e que cerca de 59,5% estará a viver em centros urbanos. Este foi o resultado da própria Revolução Industrial que esplotou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

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



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

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 199^a da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2.º 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

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.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

- **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.

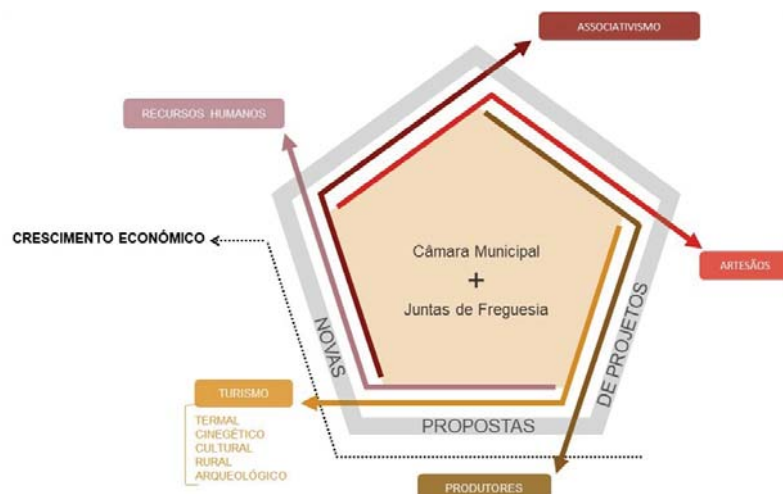
- **Nível Micro**

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.



73| Interações económicas entre agentes

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

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

Em termos de setores relevantes para o desenvolvimento económico do concelho de Felgueiras, a tradição dos bordados, a construção de instrumentos musicais de cordas, a indústria do calçado e dos têxteis, assim como a riqueza gastronómica, são fatores potenciadores para um crescimento económico local.

Felgueiras representa um dos importantes motores nacionais no que diz respeito à indústria do calçado, com uma exportação de 50% da sua produção nacional. Este é um ramo industrial que se tem vindo sucessivamente a demonstrar com mais peso, não só à escala regional como nacional. Tem-se assistido à modernização das indústrias deste setor que vão apostando cada vez mais em novas formas de produzir assim como em novos designs e modelos mais atrativos e inovadores.

Esta é, portanto, uma área em que o território de Felgueiras se vai sobressaindo dos demais, multiplicando-se em conceitos internacionais e que vai prestigiando este setor industrial, culminando na sua solidez e crescimento.

A produção de vinhos verdes é também uma vertente com relevância na economia do território, representando um terço da produção nacional.

No setor da agricultura, há que referir a produção de kiwi, que representa a maior exportação nacional, assim como ao nível da gastronomia todo o reconhecimento e dinâmica em torno da complexa doçaria da região. Como é perceptível, muitos são os vetores diferenciadores do território, e que devem ser entendidos e explorados como pontos capazes de potenciar a economia da região. Trata-se, portanto, de potencializar estas atividades dinamizando-as e, sempre que possível, criar sinergias entre elas, numa lógica de correlação.

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

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

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



Desta forma, estas preocupações de interligação entre atividades, a cuidada exploração de recursos, o capital humano e o marketing das atividades passam a ser as alavancas para o desenvolvimento de Longra. Contudo, é necessário chegar mais perto das comunidades locais alertando-as para estes conceitos em torno da Economia Circular, levando-as ao entendimento das vantagens e mais-valias da sua adoção.

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

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

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

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

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

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



7.4 | Apresentação das ações de iniciativa pública

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

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

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

| 199

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

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

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

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

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

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

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

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

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



No sentido de minimizar e/ou resolver os vários problemas detetados, foram elencadas propostas de intervenção a nível do edificado e do espaço público, devidamente identificadas na planta da imagem 74, designadamente:

A1 - Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas, Travessa de Cimalhas e da Rua Drº. Aurélio Teixeira de Sousa;

A2 - Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra;

A3 - Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente – led;

A4 - Reconstrução de ruína para implantação do Centro de Interpretação Daciano da Costa;

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

A6 - Criação de Parque Urbano;

A7 - Beneficiação do Posto de Saúde de Longra;

A8 - Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra.

74 | Planta de localização das ações propostas



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



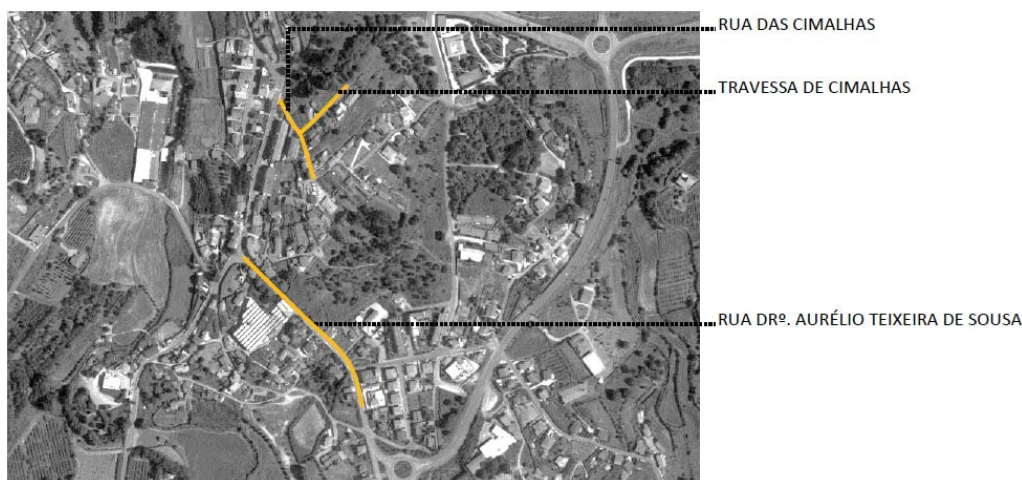
7.4 | Apresentação das ações de iniciativa pública

A1 – Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas, Travessa de Cimalhas e da Rua Drº. Aurélio Teixeira de Sousa

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

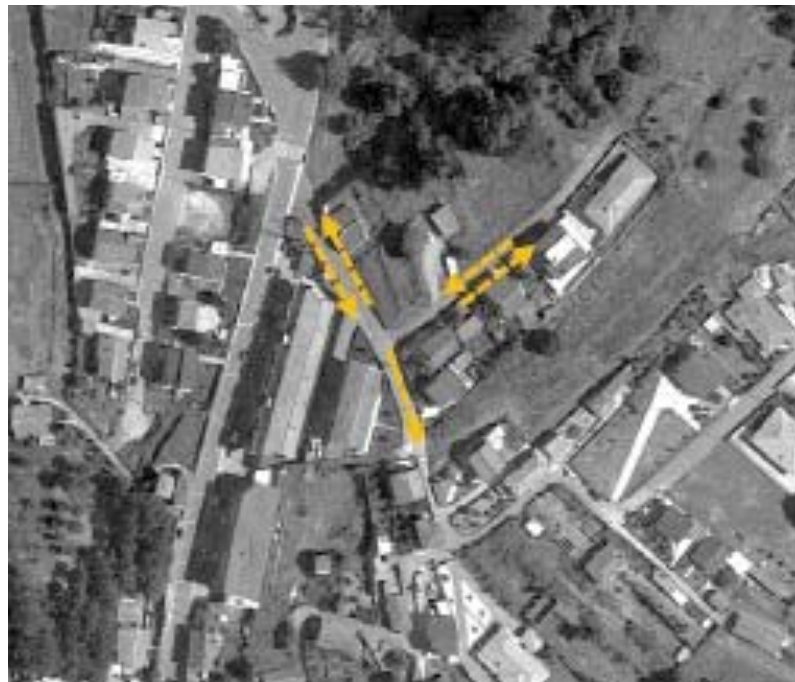
Observe-se que a Travessa de Cimalhas se trata de uma rua que alimenta exclusivamente uma zona habitacional de moradias unifamiliares, sendo a única forma de aceder às mesmas.

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



Propõe-se que ao nível de materiais seja aplicado pavimento betuminoso com passeios e com escoamento de águas pluviais bem definidos por meio de caleiras de pavimento.

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



Tal como se pode observar pela imagem 66, propõe-se que apenas parte da Rua das Cimalhas continue a ter dois sentidos, pelo que a partir do cruzamento com a Travessa de Cimalhas passará a ter apenas um sentido.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

A partir deste nó com a Travessa de Cimalha, impera a necessidade de implementar um carácter mais rural às vias, como já é possível observar a partir de meio da Rua de Cimalha na imagem 67.



| 205

77 | Mudança de pavimento da Rua das Cimalhas

No que diz respeito à Rua Dr.º Aurélio Teixeira de Sousa, a intervenção na mesma deve vir no seguimento da leitura já levada a cabo no projeto de requalificação da Rua Camilo Carvalho da Fonseca.

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

A2 - Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra

Observando a morfologia da vila de Longra, percebe-se que estamos perante dois núcleos habitacionais, aos quais se tem acesso por via de ruas muito estreitas e com inclinações acentuadas. Assim, desta percepção, torna-se importante manter o carácter rural destes interstícios de acesso praticamente exclusivo a habitações.

Nesta intervenção alargada a todos estes acessos secundários propõe-se não só a manutenção e reparação ao nível de materiais (calçada portuguesa), assim como da reestruturação dos sentidos automóveis, tal como se observa na imagem 68.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



Pretende-se, assim, reorganizar a lógica automóvel das artérias da vila de Longra de forma a facilitar a circulação aos moradores e a permitir uma maior apropriação do espaço pedonal e ciclável, sempre que o declive assim o permita.

Atualmente, todas as vias são de dois sentidos de trânsito, apresentando fortes constrangimentos no cruzamento entre carros devido às dimensões que apresentam serem muito reduzidas em termos de largura.

Desta forma, e não descaracterizando estas artérias, propõe-se manter o mesmo material já utilizado – a calçada - procedendo a obras de requalificação de zonas mais degradadas ou que necessitem de manutenção.

A3 - Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente - LED

Da análise aos pontos de iluminação existentes inseridos na ARU da vila de Longra, percebe-se que em alguns casos estes são insuficientes para aquilo que seria desejável. Deteta-se que muitas das vias secundárias (as intersticiais de acesso às moradias) carecem de mais pontos de iluminação, por forma a conseguir assegurar-se sentimentos de segurança, tanto a moradores como a visitantes da vila que percorram estas artérias durante a noite.

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



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



A4 – Criação do Centro de Interpretação Daciano da Costa

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

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

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



80 | Possíveis edifícios devolutos para acolher o Centro de Interpretação Daciano da Costa

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

Em termos operacionais, pretende-se a aquisição de um imóvel, com a possibilidade de ampliar a sua área, caso seja necessário, n o sentido de responder ao programa proposto.

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



81 | Possíveis edifícios devolutos para acolher o Centro de Interpretação Daciano da Costa

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

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

Esta ação pretende levar a cabo obras de formalização do parque que para além de servir os moradores da habitação servirá também os visitantes do Centro de Interpretação. Assim, em termos de pavimentação, esta deve ser regularizada e garantir a acessibilidade aos espaços mencionados, ao mesmo tempo que devem ser integrados os arranjos exteriores ao Centro de Interpretação.

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



A6 – Criação de Parque Urbano

O espaço marcado na imagem 83 corresponde a uma área com fortes possibilidades para vir a integrar um Parque Urbano de Longra. A vila, na sua generalidade, não oferece espaços verdes ajardinados com função de estadia e de lazer à sua população.

A evolução da morfologia da mesma foi acabando por colocar de parte a possibilidade de criação de espaços com este caráter lúdico, pelo que de momento não existe nenhum espaço com características que lhe permitam servir a população neste sentido.

A área assinalada na imagem corresponde a cerca de 35.000m², uma área generosa para que possa vir a criar-se um espaço multifuncional e essencialmente lúdico, capaz de servir não só os moradores de Longra como também dos aglomerados vizinhos, podendo vir a tornar-se num verdadeiro ponto de referência deste território.



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

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

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

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

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

Para além do existente devem ser, sempre que necessário, colocadas novas árvores ou outros tipos de coberto vegetal. Os

pontos de luz tal como a colocação de pontos suficientes de papeleiras devem ser preocupações no desenho do parque, possibilitando também o uso noturno do parque garantindo segurança para os seus utilizadores.

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

214 |



84 | Parque Urbano de Vila Franca de Xira



85 | Parque Urbano de Outeiro dos Cucos,
Alcabideche



86 | Parque Urbano de F

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



A7 – Beneficiação do Posto de Saúde de Longra

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

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

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

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

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



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



87 | Localização do Posto de Saúde



88 | Posto de Saúde de Longra

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



89 | Posto de Saúde de Longra

| 217



90 | Posto de Saúde de Longra

A8 – Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra

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

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



7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



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

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

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

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

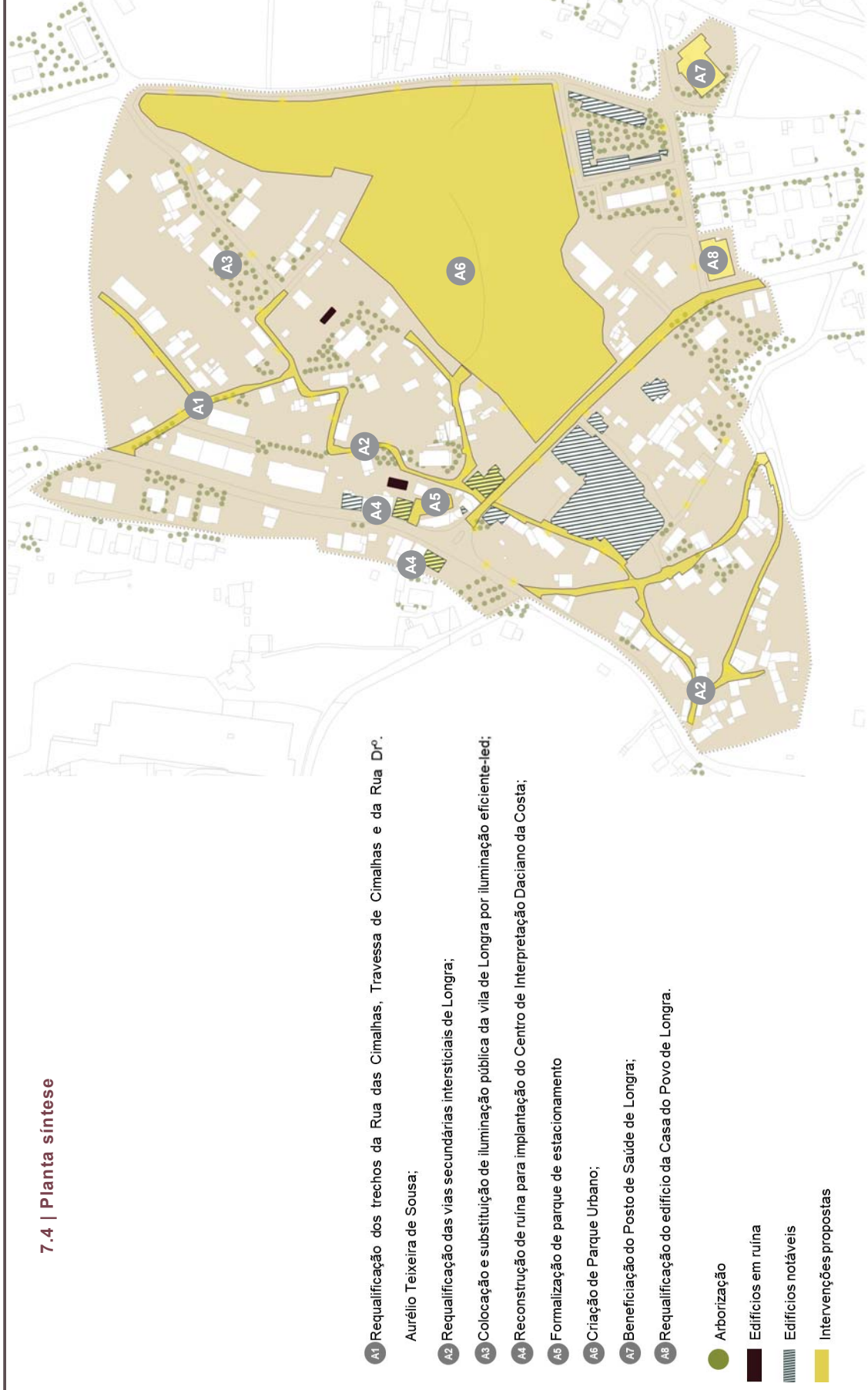


92 | Casa do Povo

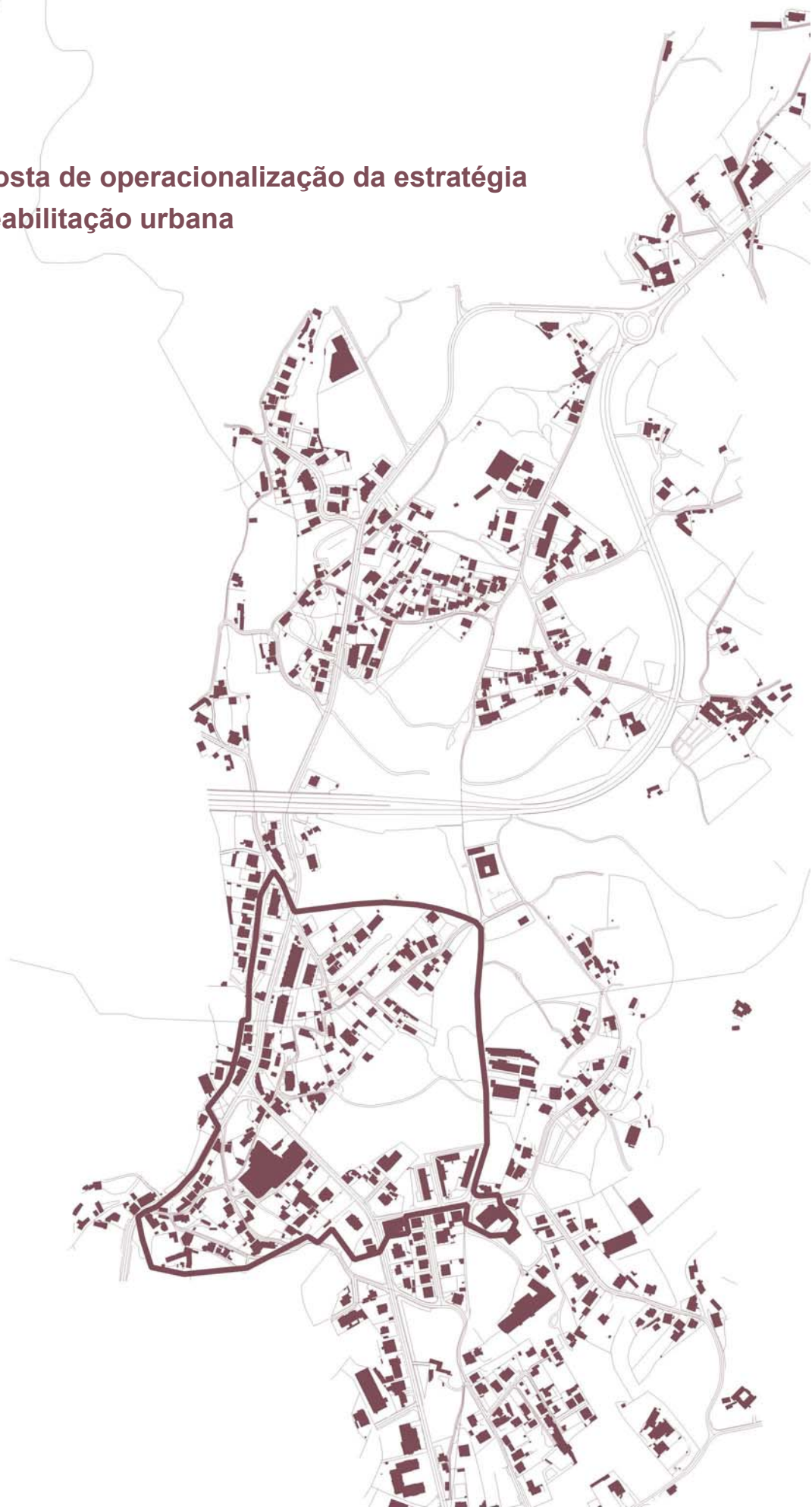


93 | Casa do Povo

7.4 | Planta síntese



8 | Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana





8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

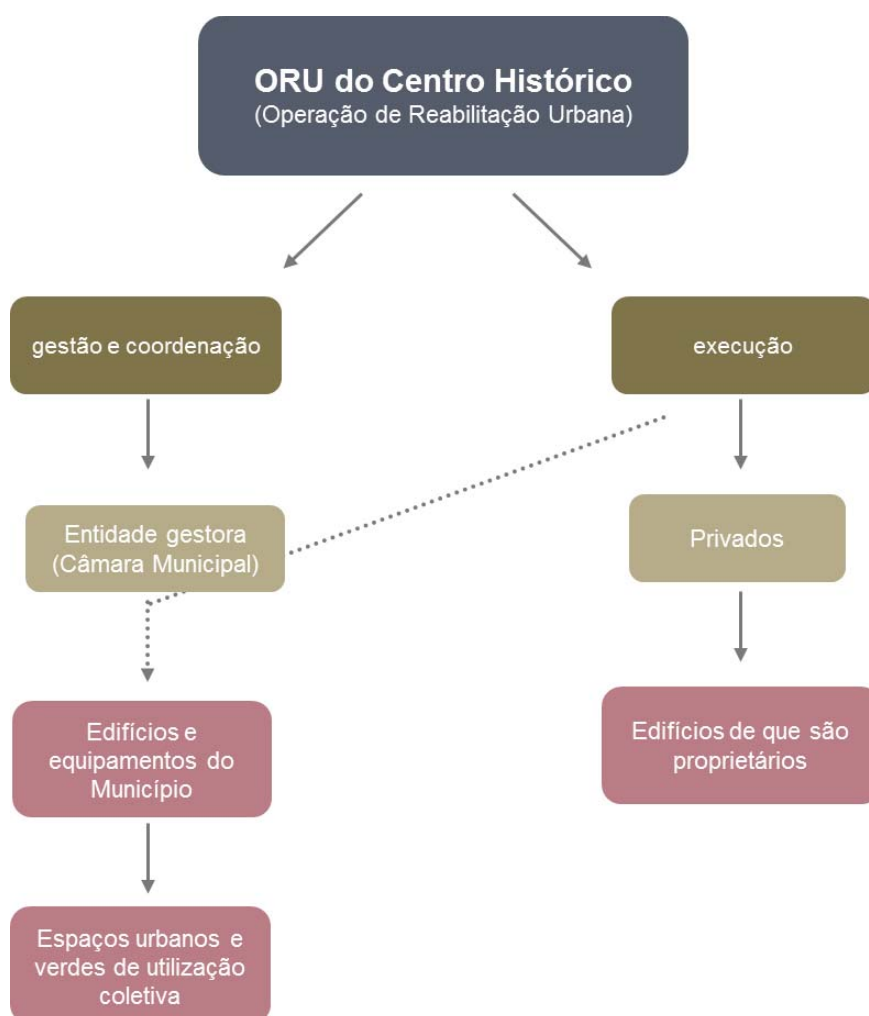
8.1 | Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

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 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



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

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

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

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do 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 parecerias 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, permiti o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

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

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

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços. Esta encontram-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Longra acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação. Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

8.2 | Processo de gestão ativa da ORU

Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU 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),

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



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 REABITAÇÃO 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/Equipa poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

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

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

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

8.3 | Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Longra, a Câmara Municipal consiste no interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação do espaço público e coletivo ou enquanto proprietário de edifícios, ou atuar ao nível da disponibilização de apoios e regulação. 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.

Na ARU de Longra, encontram-se previstos ao 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;

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



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 intervenções particulares.

No portal de habitação, encontra-se disponível 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 nº 500/97, de 21 de Julho;

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 REABITAÇÃO URBANA



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;

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;

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;



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

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

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 REABITAÇÃO URBANA



Apoios e incentivos à reabilitação urbana - JESSICA E 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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



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.

Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Longra 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 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).



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Exemplos de incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

A nível nacional existem outros exemplos de incentivos à reabilitação e arrendamento, adotados que constituíram um caso de sucesso neste âmbito, os quais podem ser aplicados no processo de reabilitação urbana do centro da vila de Longra, por exemplo:

Projeto Aconchego

Consiste na hospedagem de estudantes do ensino superior em casa de seniores residentes na Baixa do Porto. Este projeto inovador foi levado a cabo através da parceria entre a Câmara Municipal do Porto e a Federação Académica do Porto.

Visa promover o alojamento aos estudantes, durante o ano letivo, em domicílios de seniores, promovendo a troca de experiência entre gerações, disponibilidade de instalações para o estudante com redução das despesas de alojamento e companhia para o idoso.

| 249

Programa de Realojamento do Morro da Sé

Consiste num programa de realojamento para arrendamento de cariz social e representa, atualmente, o principal esforço de investimento da Porto Vivo, SRU.

Residência Partilhada

Em Guimarães – vai de encontro com as dificuldades de realojamento de agregados familiares compostos por um só elemento, famílias unipessoais, e considerando o reduzido número de habitações sociais de tipologia adequada (T1).

Visa promover o desenvolvimento de competências sociais e pessoais com vista à inclusão social dos residentes.

O Programa de Apoio ao Arrendamento

Em Torres Vedras – possibilita a atribuição de apoio financeiro para o arrendamento habitacional em mercado privado, a todos os municípios que cumpram os requisitos constantes do regulamento, 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.

Arrendamento Convencionado Jovem

Em Lisboa – tem o intuito de dar resposta às necessidades do mercado jovem, com a criação de uma bolsa de fogos municipais devolutos em médio/bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



Programa Viv'a Baixa

No Porto – tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na Zona de Intervenção Prioritária, beneficiando diretamente proprietários, senhorios e arrendatários na aquisição de no Porto.

Tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na Zona de Intervenção Prioritária, beneficiando diretamente proprietários, senhorios e arrendatários na aquisição de materiais de construção ou na contratação de serviços a parceiros que pertençam à lista oficial do programa Viv'a Baixa, caso preencham as condições estabelecidas no regulamento do programa.

Com vista a aceleração do processo de reabilitação urbana. A SRU possui uma Bolsa de Projetistas e uma Bolsa de Empreiteiros, que procura facilitar os processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para realização de projetos de arquitetura e de especialidades de edifícios de propriedade privada localizados na Zona de Intervenção Prioritária.

Programa Renda Acessível

Em Lisboa – visa a regeneração urbana e rejuvenescimento da cidade, destinado a todos das classes médias, sobretudo jovens, desde que não sejam proprietários de uma casa, que não beneficiem de programas sociais de habitação e que o seu rendimento líquido se situe entre 7500 e os 40 mil euros por ano. Através da disponibilidade de terrenos ou edifícios da Câmara Municipal e financia a urbanização e equipamentos de apoio.

Coimbra Incentiva

Em Coimbra - pretende constituir-se como um incentivador/facilitador do processo de reabilitação durante o período de implementação da ORU.

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

Programa Multi-Critério

Em Braga – criação de um sistema de Licenciamento, análogo ao “Sistema Multicritério tipo SIM-Porto”, que permita a criação de uma bolsa de créditos de construção nova em outras zonas da cidade, para proprietários que promovam ações de Reabilitação no Centro Histórico (promoção ao investimento de grandes proprietários e grupos empresariais).

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;
- 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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



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.

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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



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 POVT – 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

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 execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



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

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



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

pela operação de reabilitação urbana, ou seja, a área de reabilitação urbana de Longra.

Não obstante os edifícios inventariados como notáveis e aqueles para os quais foram definidas ações no presente documento, qualquer imóvel, inserido na ARU de Longra, pode, a qualquer momento de vigência da respetiva operação de reabilitação urbana, ser alvo da aplicação dos mecanismos previstos no RJRU.

Assim, a Câmara Municipal de Felgueiras, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.

| 261

Inspeções e vistorias

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

Cobrança de taxas

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

Receção das cedências ou compensações devidas

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor .

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Longra, tais como:

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



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

| 263

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 falem 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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



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 término 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 um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

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

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

266 |

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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA



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

Venda forçada

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

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

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

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

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

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

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



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.

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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABITAÇÃO URBANA



Identificação de prédios ou frações devolutos

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

Taxas municipais e compensações

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.

| 271

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 dez anos, decorrendo entre 2017 e 2027.

No capítulo oito, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

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

Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Calendarização do investimento
Espaço Público	Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas, Travessa de Cimalhas e da Rua Dr.º Aurélio Teixeira de Sousa	2018-2022
Espaço Público	Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra	2021-2024
Espaço Público	Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente – LED	2018-2020
Edifício	Criação do Centro de Interpretação Daciano da Costa	2024-2027
Espaço Público	Formalização de parque de estacionamento de apoio a edifício de habitação coletiva e ao novo Centro de Interpretação	2019-2020
Espaço Público	Criação de Parque Urbano	2025-2028
Edifício	Beneficiação do Posto de Saúde de Longra	2021-2022
Edifício	Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra	2022-2024



8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO 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 concretamente no 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 dos seus aglomerados, pretendendo uma estimulação da economia e dinâmicas sociais e culturais.

Pretende-se que ao aumentar a auto estima dos habitantes de Longra, e que, desta forma, o investimento público ao nível do espaço público e edificado funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado.

Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir em Longra.

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 de Longra (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da imagem 86.

A estratégia de reabilitação urbana do Município de Felgueiras assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só.

Foi nesse sentido que o Município de Felgueiras estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

Tipologia	Designação dos Projetos de Intervenção Prioritária	Investimento
Espaço Público	Requalificação dos trechos da Rua das Cimalhas, Travessa de Cimalhas e da Rua Dr.º Aurélio Teixeira de Sousa	350.000,00 €
Espaço Público	Requalificação das vias secundárias intersticiais de Longra	250.000,00 €
Espaço Público	Colocação e substituição de iluminação pública da vila de Longra por iluminação eficiente – LED	100.000,00 €
Edifício	Criação do Centro de Interpretação Daciano da Costa	100.000,00 €
Espaço Público	Formalização de parque de estacionamento de apoio a edifício de habitação coletiva e ao novo Centro de Interpretação	50.000,00 €
Espaço Público	Criação de Parque Urbano	1.000.000,00 €
Edifício	Beneficiação do Posto de Saúde de Longra	70.000,00 €
Edifício	Requalificação do edifício da Casa do Povo de Longra	65.000,00 €

9 | Siglas e Glossário





9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

Siglas

ACLEM - Arte, Cultura E Lazer Empresa Municipal

AMP - Área Metropolitana do Porto

ARU - Área de Reabilitação Urbana

EN - Estrada nacional

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

FDU - Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano

FEE - Fundo de Eficiência Energética

IF - Instrumento Financeiro

IFFRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

ISCE - Instituto Superior de Ciências Educativas

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado

MODCOM - Incentivos à Modernização do Comércio

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PERU- Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PME - Pequenas e Médias empresas

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional

POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

PP - Plano de Pormenor

PROCOM - Programa de apoio à modernização do comércio

PROT Norte – Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana



9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

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)

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



9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

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)



9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

Operação de reabilitação urbana

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

Reabilitação de edifícios

A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

Reabilitação urbana

A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

10 | Bibliografia





10 | BIBLIOGRAFIA

IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

Programa Operacional Regional do Norte (POR-N)

Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal (PEDI)

Plano de ação para a Mobilidade Urbana Sustentável Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa (PAMUS)

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

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

Plano de Pormenor das Portas da Cidade (PP) – Regulamento

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Felgueiras (PARU)

Legislação

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.º s 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.^a alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

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

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



10 | BIBLIOGRAFIA

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

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

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

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

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

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - Cidades Sustentáveis 2020.

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

Publicações

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10 | BIBLIOGRAFIA

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

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

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

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

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

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

Sites consultados

<http://www.cm-felgueiras.pt/>, acedido em setembro de 2016.

<http://www.monumentos.pt>, acedido em dezembro de 2016.

<https://www.ine.pt>, acedido em outubro de 2016.

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em dezembro de 2016.

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em setembro de 2016.

