

# DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Fevereiro 2023



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	4
<b>2. OBJETIVOS GERAIS</b> .....	9
<b>3. ENQUADRAMENTO</b> .....	12
3.1. NO TERRITÓRIO.....	12
3.2. NA HISTÓRIA .....	20
<b>4. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	25
<b>5. ESTRATÉGIA</b> .....	74
5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	74
5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	76
<b>6. BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	80
<b>7. BIBLIOGRAFIA</b> .....	84

# 01. INTRODUÇÃO



## 1. INTRODUÇÃO

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

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

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

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> 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.

---

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



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

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

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, este novo

---

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

<sup>3</sup> *Idem, ibidem*, p.10

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

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

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



Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, designadamente:

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

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana,<sup>7</sup> e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a estas delimitações.

Deste modo, a partir da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), definidas na alínea b) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, como sendo áreas “...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva

---

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



e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade justifique uma intervenção integrada...”.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação de 21 Áreas de Reabilitação Urbana no concelho de Felgueiras, correspondentes a: Jogueiros, Vila Fria/ Raposeira, Vila Fria, Vizela S. Jorge, Penacova, Lagares, Friande, Pinheiro, Torrados, Revinhade, Sousa, Varziela, Várzea, Sernande, Refontoura, Pedreira, Unhão, Lordelo, Airães, Santão, Aião.

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

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

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a estas ARU's, corresponderão, numa segunda fase, operações de reabilitação urbana sistemáticas, às quais será associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

## **02.** OBJETIVOS GERAIS





## 2. OBJETIVOS GERAIS

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

Também muito recentemente, em sessão extraordinária de Assembleia Municipal a 28 de dezembro de 2022, foram aprovadas sete áreas de reabilitação urbana para Caramos, Macieira da Lixa, Moure, Pombeiro de Ribavizela, Regilde, Sendim e Vila Verde. Estas delimitações permitiram ao Município não perder a oportunidade de recorrer ao financiamento disponibilizado pelo *overbooking* do PARU, Portugal 2020.

Na persecução dos mesmos objetivos, e com vista a uma extensão de todos os benefícios fiscais a uma área territorial mais alargada, a autarquia decidiu delimitar 21 novas ARU's no sentido de reforçar no município, designadamente aos seus aglomerados de menor escala, a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

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

A delimitação destas ARU's, de acordo com a legislação em vigor,<sup>8</sup> dotará as diferentes áreas de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes ou emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades

---

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



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

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

## **03.** ENQUADRAMENTO



### 3. ENQUADRAMENTO

#### 3.1. NO TERRITÓRIO

Localizado na Região Norte de Portugal, o concelho de Felgueiras, pertence à sub-região do Tâmega e Sousa, e abrange uma área de cerca de 115 km<sup>2</sup>. Inserido na parte superior do Vale do Sousa, na área Nordeste do distrito do Porto, remete para uma coroa de transição entre o Litoral e o Interior, no limite de 2 distritos, Porto e Braga. A grande proximidade à área do Grande Porto, cerca de 50 km, reflete-se numa forte dependência face a esta, mantendo Felgueiras fortes laços de interdependência com os Concelhos de Amarante, Lousada e Porto.

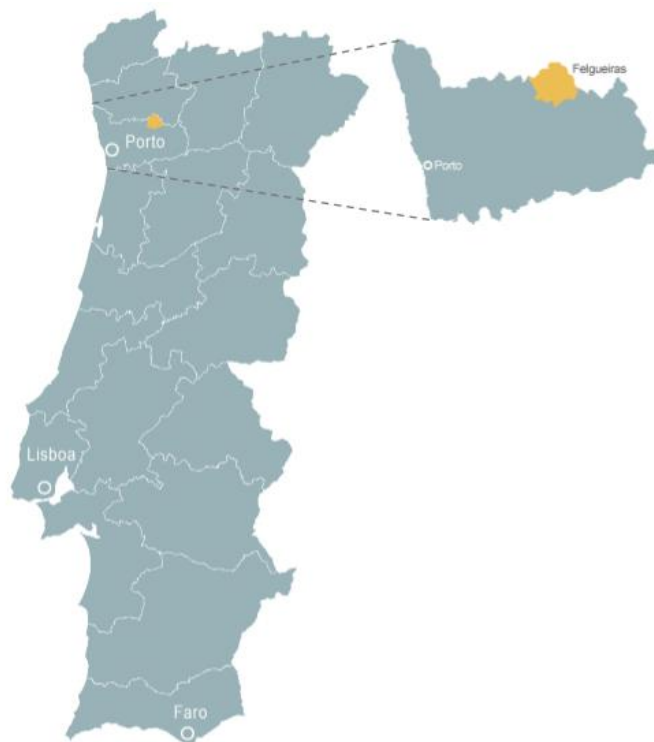


Figura 1 - Enquadramento do distrito do Porto e do concelho de Felgueiras em Portugal Continental

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



Os aglomerados urbanos de Felgueiras, Lixa, Barrosas e Longra são os principais centros de prestação de serviços e concentração dos principais equipamentos, já com ARUs/ORUs aprovadas, como já foi referido.

Menos relevantes, mas representando igualmente concentrações populacionais de algum relevo, encontram-se os aglomerados de Lagares, Torrados/Sousa, 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 diversidade. A paisagem dominante é agrícola e ocupa cerca de 55% da superfície do concelho.

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

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

De modo a compreender as dinâmicas e tendências de ocupação do território e demografia foi elaborada uma análise com base nos dados dos Censos de 2001, 2011 e 2021. Salienta-se que os indicadores analisados como as características demográficas, socioeconómicas e socio funcionais se relacionam com o facto de permitirem perceber as causalidades dos processos evolutivos deste território nos últimos anos.



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Em 2021, o concelho de Felgueiras tinha uma densidade populacional de 486 hab/km<sup>2</sup>, registando 55 848 residentes, apresentando, assim, uma diminuição de -3,1% em relação a 2011. No que se refere aos movimentos naturais, em 2020, existia a tendência para a sobreposição da taxa de mortalidade (9.0‰), face à taxa de natalidade (7.5‰) refletindo-se numa taxa de crescimento natural negativa.

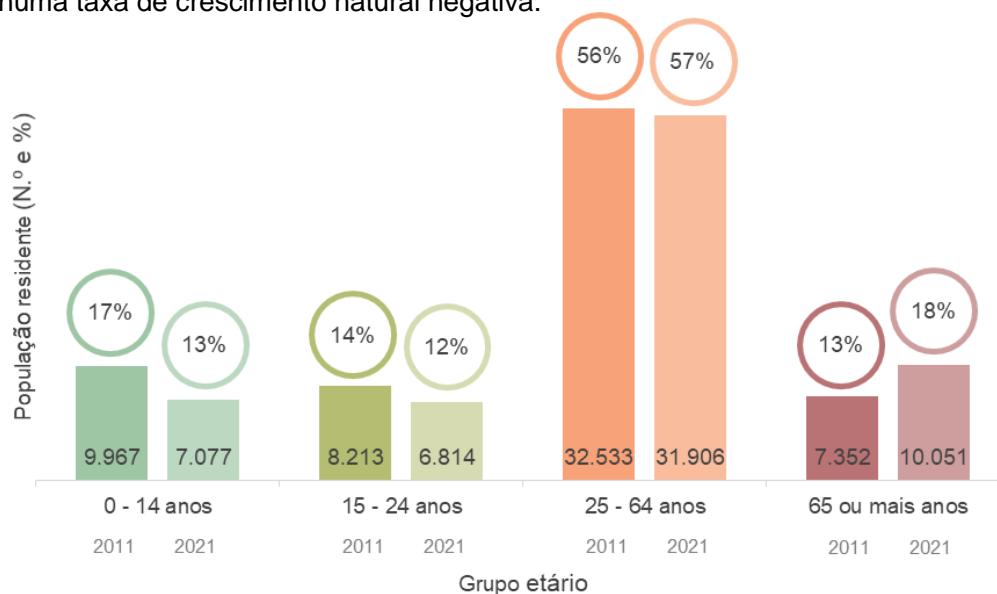


Gráfico 1 – População residente do concelho de Felgueiras

Fonte: INE

Relativamente à população por grupos etários entre 2011 e 2021, no concelho, verificou-se uma diminuição da população dos grupos etários mais baixos e o aumento da população idosa, conforme ilustra o gráfico 2.

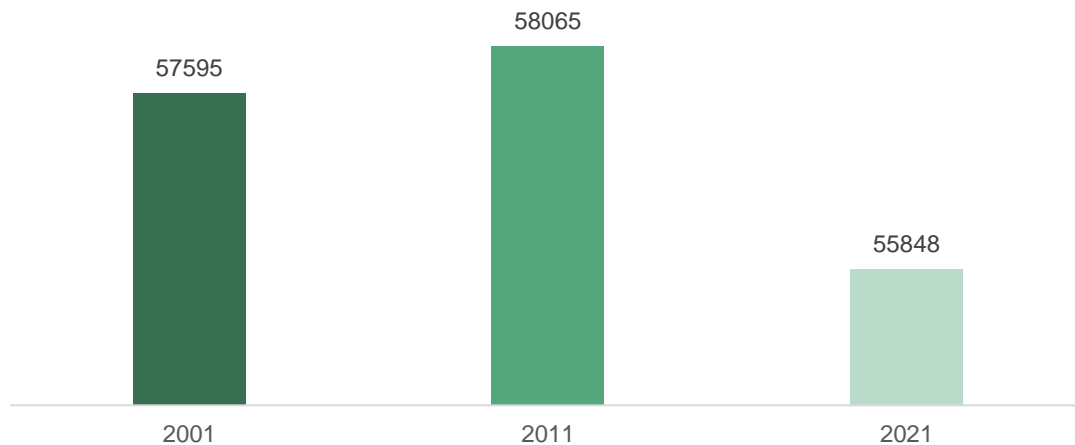


Gráfico 2 - População residente em 2011 e 2021, segundo grupos etários e a sua evolução entre 2011 e 2021 no concelho de Felgueiras

Fonte: INE

Em 2020, o índice de envelhecimento do concelho era de 133,0, apresentando um aumento face ao registado em 2011 de 59,8, apesar disso mantem-se abaixo da média registada a nível nacional que se situava nos 167,0 e 127,6 para o mesmo período.

O índice de envelhecimento relaciona a população idosa (com 65 anos ou mais) com a população mais jovem (com menos de 14 anos), permitindo desta forma constatar um aumento da população mais velha ao nível do concelho.

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

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

O fenómeno do abandono escolar tem evoluído nos últimos anos de forma decrescente. Um indicador ilustrativo da melhoria de qualificação é a taxa de analfabetismo, que diminuiu de 5,05% em 2011 para 3,21% em 2021, à semelhança da média nacional que decresceu de



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

5,22% em 2011 para 3,08% em 2021, em parte devido à universalização e democratização do ensino e a escolaridade obrigatória até ao 12º ano.

Relativamente aos setores de atividade no concelho, em 2020, foi o setor secundário que teve maior presença integrando 74% da população empregada, respetivamente, em grande parte graças à indústria do calçado que continua a empregar quase três quartos da população ativa.

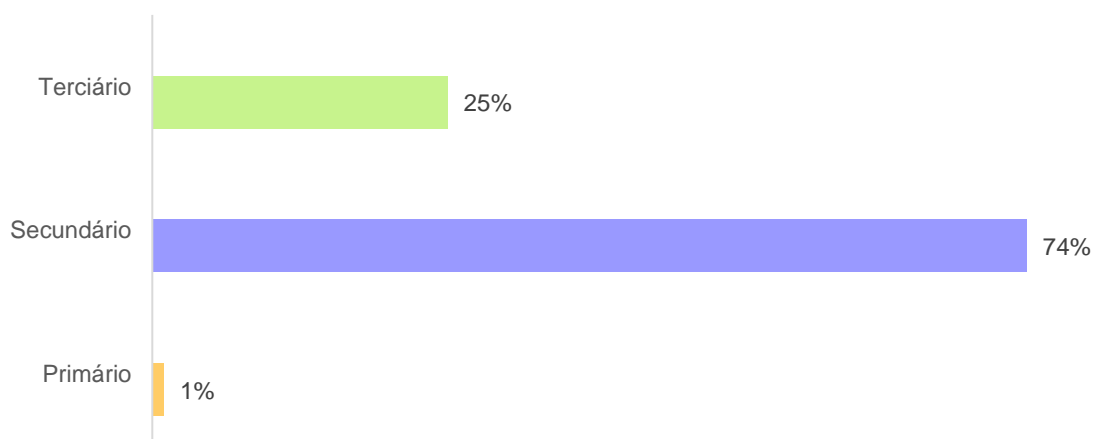


Gráfico 3 - População empregada por setor de atividade económica no concelho de Felgueiras em 2011

Segue-se o setor terciário que em 2020 integrava cerca de 25% da população no concelho e por fim o setor primário com cerca de 1% da população do concelho empregada.

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

No concelho predominam alojamentos familiares tipo clássicos, e também, em número significativo os edifícios. Foram identificados 19 895 alojamentos familiares em 2021, uma diminuição de cerca de 22% em relação ao ano de 2011. Sendo a habitação um requisito básico para a condição humana, as condições de habitabilidade podem ser um mecanismo gerador de situações de pobreza e de maior vulnerabilidade à exclusão social.





## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Na área da saúde é diversificada a oferta de serviços, Felgueiras dispõe de um Hospital, duas corporações de Bombeiros e um Centro de Saúde com as suas extensões. Para além destes serviços há ainda a referir a proliferação de Clínicas Privadas de várias especialidades, Centros Óticos, Clínicas de Medicina Dentária entre outros.

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

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

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



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

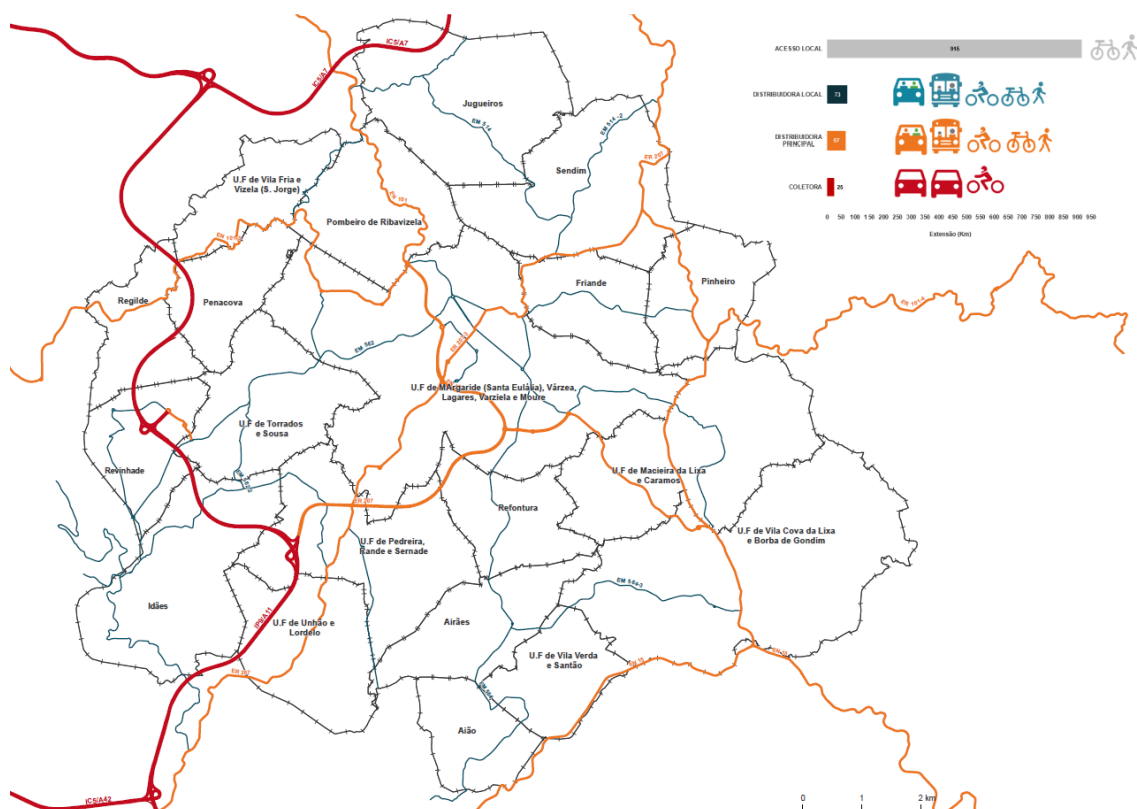


Figura 2 - Rede Viária por níveis hierárquicos do município de Felgueiras

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

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

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

O valor é inferior à média nacional para esse ano (61,6%), revelando ainda assim, uma elevada dependência da população local face ao transporte individual. Destacando-se ainda em segundo lugar o modo pedonal como modo de deslocação mais utilizado com cerca de 21% e o transporte público rodoviário que representa 8,5% das deslocações.

No entanto, apesar da boa cobertura espacial de ligações inter-regionais, existe uma



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

insuficiência de transportes urbanos que efetuem circulações durante todo o dia e cubram os principais aglomerados existentes.

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

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



### 3.2 NA HISTÓRIA

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

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

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



Figura 3 - Felgueiras, S/A

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



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

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

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

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

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

Felgueiras integra a “Rota do Românico, que reúne, uma vasta rede de singulares conjuntos monásticos, igrejas, capelas, memoriais, pontes, castelos e torres senhoriais, através de vários municípios, em terras dos vales do Tâmega e Sousa, no



Figura 4 - Leonardo Coimbra  
(1883-1936)

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



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

coração do Norte de Portugal, expresso em 58 monumentos, nos municípios de Felgueiras, Lousada, Paredes, Penafiel e Paços de Ferreira dos quais meia dezena se localiza no concelho.

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

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

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

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

**Igreja do Salvador de Unhão, Felgueiras.** A construção original da Igreja de Unhão data do século XII, tendo a sua traça sido estabelecida pelo Mestre Sisaldo. Sagrada em 1165 pelo arcebispo de Braga, D. João Peculiar, só seria concluída no século XIII, sendo muito remodelada no século XVIII. É um estimável testemunho da arquitetura românica



portuguesa. O portal principal apresenta um conjunto de capitéis vegetalistas considerados entre os melhores esculpido de todo o românico do norte de Portugal.

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

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

## **04.** DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA





#### **4. DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

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

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

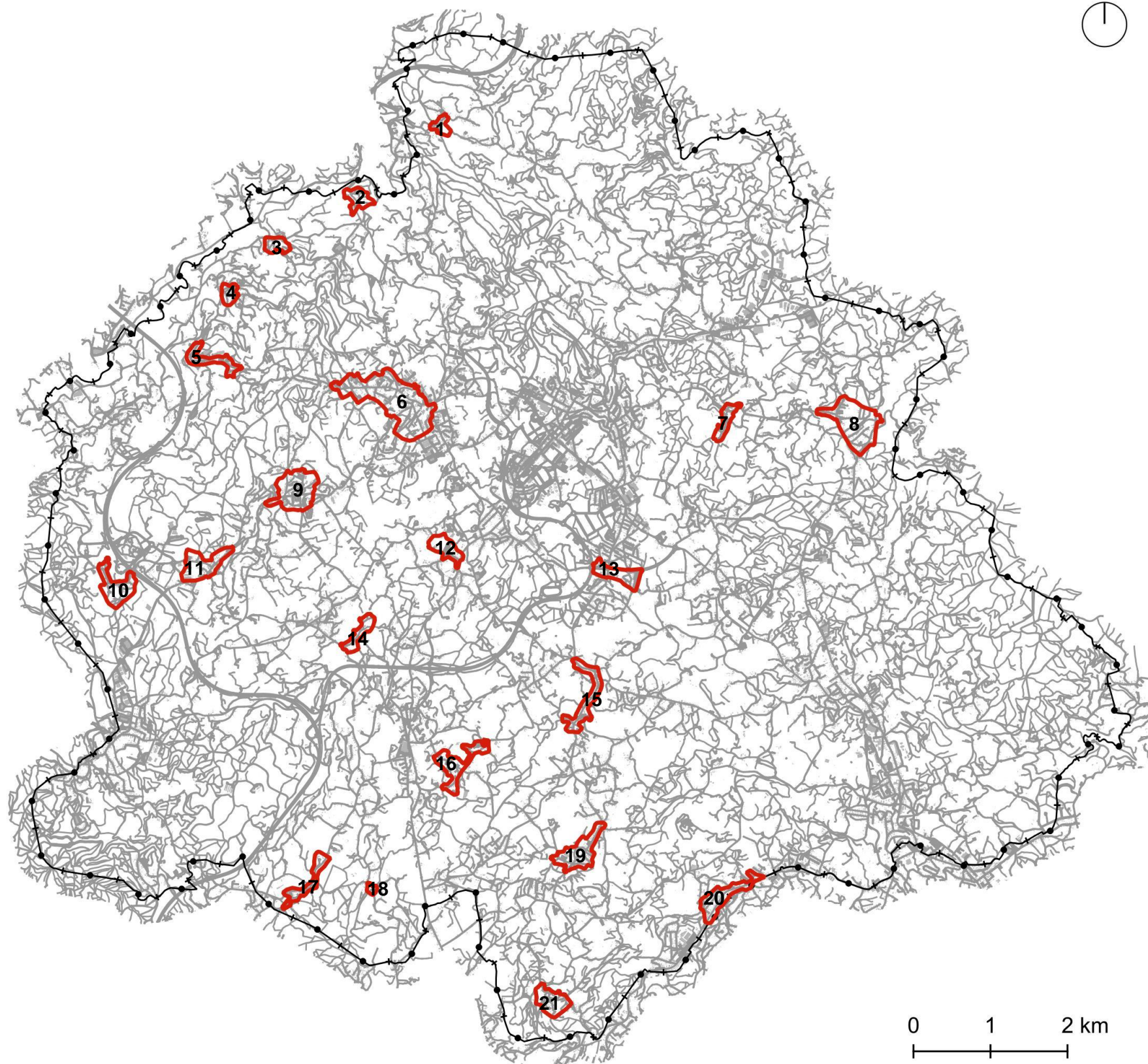
- Jagueiros;
- Vila Fria/ Raposeira;
- Vila Fria;
- Vizela S. Jorge;
- Penacova;
- Lagares;
- Friande;
- Pinheiro;
- Revinhade;
- Várzea;
- Refontoura;
- Pedreira;
- Unhão;
- Lordelo;
- Airães;
- Santão;



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

- Aião.

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



Áreas de Reabilitação Urbanas

- 1 – Jogueiros;
- 2 – Vila Fria/ Raposeira;
- 3 – Vila Fria;
- 4 – Vizela S. Jorge;
- 5 – Penacova;
- 6 – Lagares;
- 7 – Friande;
- 8 – Pinheiro;
- 9 – Torrados;
- 10 – Revinhade;
- 11 – Sousa;
- 12 – Varziela;
- 13 – Várzea;
- 14 – Sernande;
- 15 – Refontoura;
- 16 – Pedreira;
- 17 – Unhão;
- 18 – Lordelo;
- 19 – Airães;
- 20 – Santão;
- 21 – Aião.



Contemplando todas as componentes estruturantes das 21 áreas, as delimitações das Áreas de Reabilitação Urbana propostas tiveram por base um conjunto de critérios globais que serviram de premissas para definir os polígonos passíveis de reabilitação, nomeadamente:

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

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

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

Assim, as delimitações das 21 ARU's tiveram na sua base, a preocupação de seguir um





## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural, seguidamente são apresentadas as mesmas com uma breve descrição individual.

Seguidamente, são apresentadas as 21 Áreas de Reabilitação Urbana bem como uma descrição das mesmas, os respetivos limites, bem como as áreas e dados do INE correspondente a cada freguesia onde as áreas estão integradas, nomeadamente no que diz respeito à população, aos alojamentos e aos edifícios.



## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE JUGUEIROS**

Nasceu do desmembramento do padroado Sousão, cujo topónimo apela para a ideia de Torrar, ressequir pelo calor ou pelo fogo, esta designação deve-se ao facto de ser usual naquela época a desbravação da vegetação robusta e bravia pelo processo do fogo, desbravação esta feita com fins agrícolas e não destrutivos.

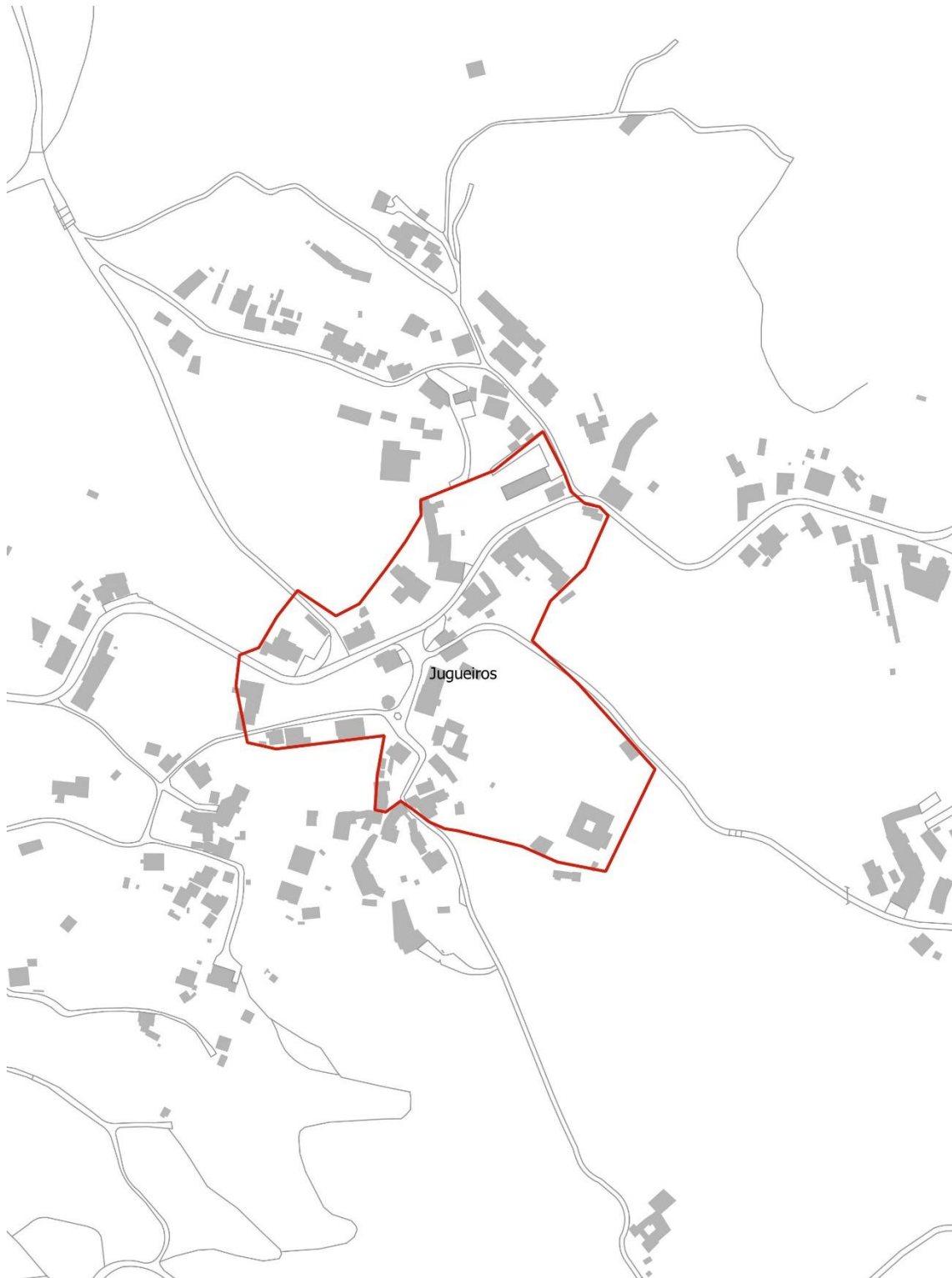
A Comenda de Torrados, da Ordem de Cristo foi criada em 1517, por D. Manuel I. Não se sabe ao certo a data em que surge pela primeira vez documentada. Crê-se que por volta de 1122, no testamento de Mem Moniz, Governador de Penafiel de Sousa. A Igreja Paroquial de Torrados é datada do século XVII e a Casa de Torrados tem um imponente portal do século XVIII, que ostenta um brasão com estátua de guerreiro, mas que se encontra em ruínas.


Jugueiros tem uma área de 744,88 ha, 418 famílias que se desdobram em 1220 habitantes com uma densidade de 1,63 hab/ha, à data dos censos de 2021. Com base nos mesmos censos é ainda de referir que Jugueiros tem 499 edifícios e 602 alojamentos.

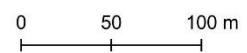
A área de reabilitação urbana proposta para Jugueiros, que se pode observar na planta da página seguinte, integra 4,19 ha, na sua maioria uma área habitacional e o Largo do Assento.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Jogueiros





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA FRIA/RAPOSEIRA**

A área de reabilitação urbana de Vila Fria/Raposeira localiza-se na União das freguesias de Vila Fria e Vizela S. Jorge, freguesia limítrofe com o concelho de Braga e próxima do rio Vizela, mais especificamente no lugar de Raposeira.

Esta área é predominantemente habitacional e abrange o Parque de Campismo Rural de Vila Fria. Uma vez que a degradação das edificações é notória, importa delimitar a ARU de forma a promover e incentivar a reabilitação das mesmas.

Na página seguinte é apresentada a proposta de delimitação da ARU, sendo que a mesma tem aproximadamente 7,05 ha de área que contempla maioritariamente edificado habitacional e o Parque de campismo, tal como já mencionado, incorporando 76 edifícios e 15 alojamentos.

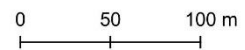




**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Fria/Raposeira





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA FRIA**

Esta freguesia surge pela primeira vez num documento do Mosteiro de Vilarinho datado de 1123. O padroado desta freguesia pertenceu aos Priores de Guimarães. A freguesia é povoada desde tempos imemoriais, como o comprovam vários vestígios arqueológicos que aqui aparecem e que, atualmente se encontram no Museu Martins Sarmento em Guimarães. O primeiro documento referente a Vila Fria data de 1123. Nas Inquirições de D. Afonso III, em 1258, grande parte da freguesia já aparece adstrita ao Mosteiro de Pombeiro. Destaca-se nesta freguesia o Parque de Campismo Rural, local ideal para umas férias ou mesmo para ocupação dos seus tempos livres, que se localiza dentro da área de reabilitação urbana de Vila Fria/Raposeira, como já referido anteriormente. Do seu passado histórico ficou-nos a nobre Casa das Portas com uma curiosa capela e bonitas esculturas, a antiquíssima Ponte Romana do Arco e a sua Igreja de tónica secular, restaurada em 1911.


É de salientar que de acordo com os últimos dados censitários de 2021, a União das Freguesias de Vila Fria e Vizela São Jorge tem uma área de 302,19 ha, onde vivia um total de 1 105 residentes, traduzindo-se numa densidade de 5,71 hab/ha. Relativamente ao número de alojamentos estavam identificados 505 num total de 435 edifícios.

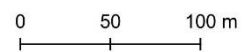
A ARU apresentada na página seguinte tem aproximadamente 5,37 ha, e integra uma área de edificado habitacional, bem como a envolvente da Igreja, a Escola e o Cruzeiro.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Fria





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VIZELA S. JORGE**

Em 1258 era conhecida por S. Jorge de Cela e estava na posse da Ordem do Hospital. Habitada desde tempos pré-romanos, nesta freguesia existiu também um povoamento castrejo, no qual Martins Sarmiento recolheu entre outros materiais a já célebre estátua do guerreiro galaico.

São Jorge de Cela foi das primeiras designações desta localidade, pelo menos é assim que surge nas Inquirições de D. Dinis, sendo que toda a história da freguesia está relacionada com a sua vizinha de Santo Adrião. A sua origem e formação como freguesia prende-se com o «Mandamento de Riba-Vizela», ordenado no século X por D. Gonçalo Mendes, Conde Portucalense.

Tal como registaram os censos de 2021, e como já mencionado, a União das Freguesias de Vila Fria e Vizela São Jorge tem uma área de 302,19 ha, onde vivia um total de 1 105 residentes, traduzindo-se numa densidade de 5,71 hab/ha. Relativamente ao número de alojamentos estavam identificados 505 num total de 435 edifícios.

A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Vizela S. Jorge, com uma área de aproximadamente 4,75 ha contemplado parte do edificado habitacional, assim como a Igreja e respetiva envolvente e a Escola Básica do Cruzeiro.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vizela S. Jorge

0 50 100 m



## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PENACOVA**

Com registo desde o ano 959, a freguesia de Penacova foi habitada por pastores afeiçoados à terra e à sua comunidade de homens livres, pelos casais de Penacova e de Froiães, e do mosteiro de Guimarães, 2º documento de 1028, dizendo que ele e seus herdeiros eram "encomunhados" de Mumadona.

Com uma área de 299,92 ha, 1 062 habitantes e uma densidade de 3,54 hab/ha, Penacova conta com um total de 358 edifícios e 446 alojamentos, de acordo com os dados censitários de 2021.


Relativamente à ARU de Penacova, a delimitação proposta integra uma área de 9,37 ha e inclui uma parte do edificado privado, visto se verificar a efetiva necessidade de reabilitação do mesmo, assim como a envolvente da Igreja.

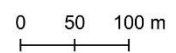




**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Penacova





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LAGARES**

Segundo a história, a antiga freguesia de S. Veríssimo de Lagares era reitoria da apresentação do Conde de Pombeiro e Comenda da Ordem de Cristo. Pertence à Comarca de Felgueiras desde 1878.

O Topónimo Lagares significa “a cavidade em jeito de túmulos” e vem confirmar a existência, no lugar de Montezelo, de uma antiga cidadela, reconhecida por Contador Argote e por Martins Sarmento. As origens de Lagares remontam até à antiguidade romana, quando um povoado pré-histórico sofreu as influências da romanização. Foi nesta localidade que, em 999, se reuniu a primeira Assembleia Municipal (Concilium) conhecida na área, a propósito de uma questão de direitos de terras.

Contígua à cidade de Felgueiras, Lagares é atualmente uma localidade com 284,50 ha de área, que pertence à União das Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure, com 1 744,10 ha e 17 695 habitantes, isto é uma densidade de 10,15 hab/ha. Integra 4 740 edifícios e um total de 7 816 alojamentos.<sup>11</sup>

A delimitação proposta para a área de reabilitação urbana de Lagares, apresentada na planta da página seguinte, contempla 55,14 ha e integra na sua maioria edifícios habitacionais. Para além disso, a ARU integra também a Igreja de Nossa Senhora de Fátima, o Cemitério e Capela Mortuária e o Campo de Futebol.

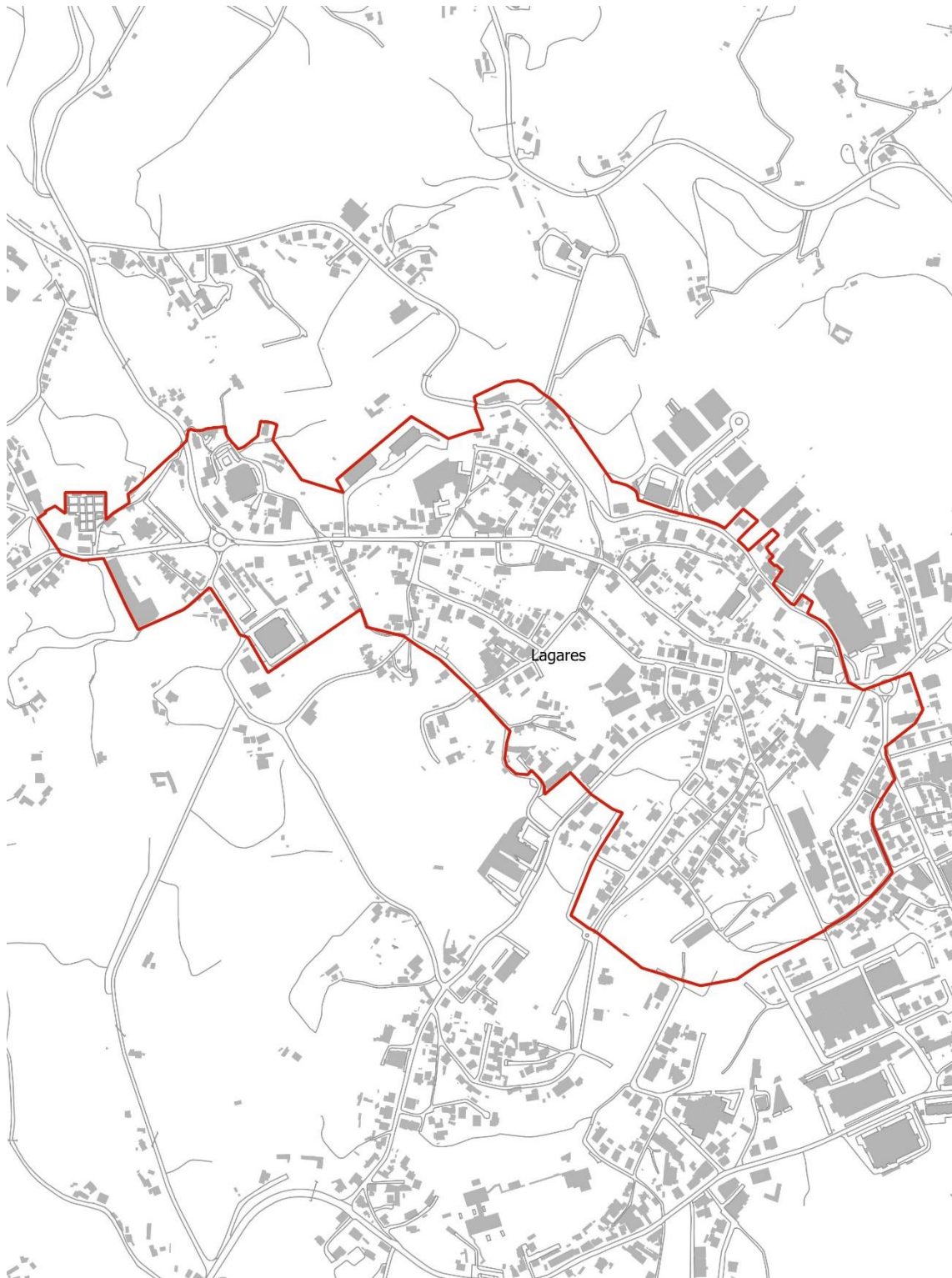
---


<sup>11</sup> Dados obtidos através dos censos 2021






**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lagares

0 50 100 m  




## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE FRIANDE**

A freguesia de Friande, inicialmente constituída por uma pequena unidade agrária e explorada por um colono de nome Feriande, data de 1176, ano em que a Capela de Santo André foi doada ao Mosteiro de Pombeiro por João Pais, para obter proteção do Conde D. Mendo Viegas de Sousa, padroeiro de Pombeiro e conselheiro de D. Afonso Henriques.

O rio Sousa, que dá nome à região do Vale do Sousa, tem nascente nesta freguesia. Salienta-se ainda que da via romana que outrora delimitou a freguesia a norte, e se prolongava pelo lugar da Estradinha, restam alguns metros.

É ainda de referir alguns locais de particular destaque e interesse, designadamente a Igreja Matriz de Friande, a Capela Stº André e o Museu do Assento.


É de salientar que de acordo com os últimos dados censitários de 2021, Friande tem uma área de 328,70 ha, onde residem 1 750 pessoas, traduzindo-se numa densidade de 5,32 hab/ha. Relativamente ao número de alojamentos estavam identificados 741 num total de 616 edifícios.

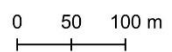
A ARU apresentada na página seguinte, tem aproximadamente 6,73 ha, uma área alargada que irá garantir que mais privados possam aceder a benefícios e incentivos para reabilitar os seus imóveis, em particular as habitações, sendo que algumas se encontram bastante degradadas. Esta delimitação contempla uma grande parte do parque edificado habitacional, o núcleo antigo e a envolvente da Igreja.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Friande





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PINHEIRO**

Em 1161 a freguesia de Pinheiro foi doada ao Mosteiro de Caramos, fazendo parte do seu padroado, pelo P. Martim Egas. Refira-se que a localidade se chamava Pignario e, até à data antes referida, não se conhece qualquer referência histórica. Nas atas das Inquirições de D. Afonso III, pertencia a Martim Anes Coronel, Mordomo de Celorico de Basto, e ao mosteiro de Caramos.

A freguesia situa-se no extremo nordeste do território felgueirense, a confinar com o Concelho de Fafe e, tem ainda confrontações com as freguesias de Macieira, Caramos, Friande e Sendim. O monte de Nossa Senhora da Aparecida é um "ex-libris" de Pinheiro.


Tal como registam os censos 2021, Pinheiro tem uma área de 357,45 ha, uma população residente de 1 053 habitantes e uma densidade de 2,95 hab/ha, conta ainda com 430 edifícios e 480 alojamentos.

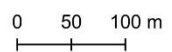
A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Pinheiro, com uma área de 30,15 ha contemplado parte do edificado habitacional, a envolvente da Igreja e ainda a Escola.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pinheiro







## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRADOS**

Nasceu do desmembramento do padroado Sousão, cujo topónimo apela para a ideia de Torrar, ressequir pelo calor ou pelo fogo, esta designação deve-se ao facto de ser usual naquela época a desbravação da vegetação robusta e bravia pelo processo do fogo, desbravação esta feita com fins agrícolas e não destrutivos.

A Comenda de Torrados, da Ordem de Cristo foi criada em 1517, por D. Manuel I. Não se sabe ao certo a data em que surge pela primeira vez documentada. Crê-se que por volta de 1122, no testamento de Mem Moniz, Governador de Penafiel de Sousa. A Igreja Paroquial de Torrados é datada do século XVII e a Casa de Torrados tem um imponente portal do século XVIII, que ostenta um brasão com estátua de guerreiro, mas que se encontra em ruínas.


Torrados tem uma área de 339,09 ha e foi sede de uma freguesia extinta em 2013, no âmbito de uma reforma administrativa nacional. Atualmente, pertence à União das Freguesias de Torrados e Sousa que tem de área 520,68 ha. Segundo os censos de 2021, a União das Freguesias tem 3 287 habitantes o que perfaz uma densidade populacional de 6,31 hab/ha. Com base nos mesmos censos é ainda de referir que tem 970 edifícios e 1 375 alojamentos. Atualmente é na indústria calçado que se emprega o maior número de pessoas, quer da freguesia, quer das freguesias adjacentes e mesmo de concelhos vizinhos.

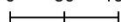
A área de reabilitação urbana proposta para Torrados, com 23,19 ha, que se pode observar na planta da página seguinte, integra na sua maioria uma área habitacional, assim como alguns edifícios de referência, como é o caso de fábricas de calçado, cuja implantação ocupa uma área significativa. A ARU contempla ainda a antiga Escola, também desativada e cedida a instituições e o pavilhão gimnodesportivo municipal, que se encontra em fase de conclusão.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Torrados

0 50 100 m  




## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REVINHADE**

Revinhade, divergente de "Rabiade", foi largamente disputada pelos vários descendentes de Rapinato Teles por causa da riqueza das suas terras. Ergue-se no planalto de Barrosas, entre Idães, Sousa, Regilde e Ribavizela. Nasce como freguesia pela luta intensa dos naturais em manterem os seus domínios independentes.

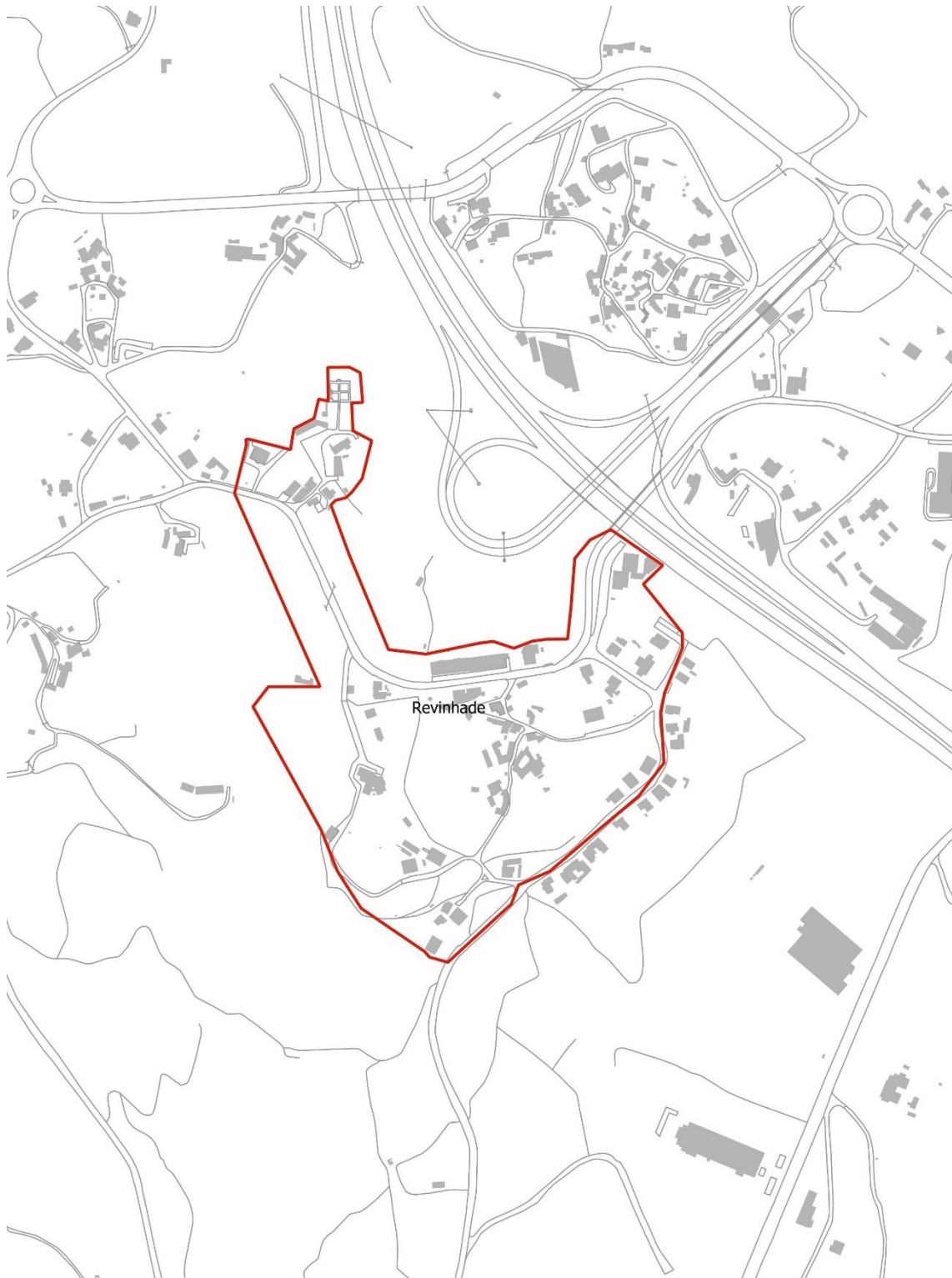
Com uma área de 332,57 ha, esta freguesia tem uma população residente de 799 pessoas, resultando numa densidade populacional de 2,40 hab/ha. Quanto ao parque edificado estão identificados 324 alojamentos e 248 edifícios, de acordo com os censos de 2021.


A área de reabilitação urbana proposta para Revinhade, que se pode observar na planta da página seguinte, integra uma área de 14,78 ha, na sua maioria uma área habitacional, bem como a envolvente Igreja e a Escola Básica.





**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Revinhade

0 50 100 m



## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOUSA**

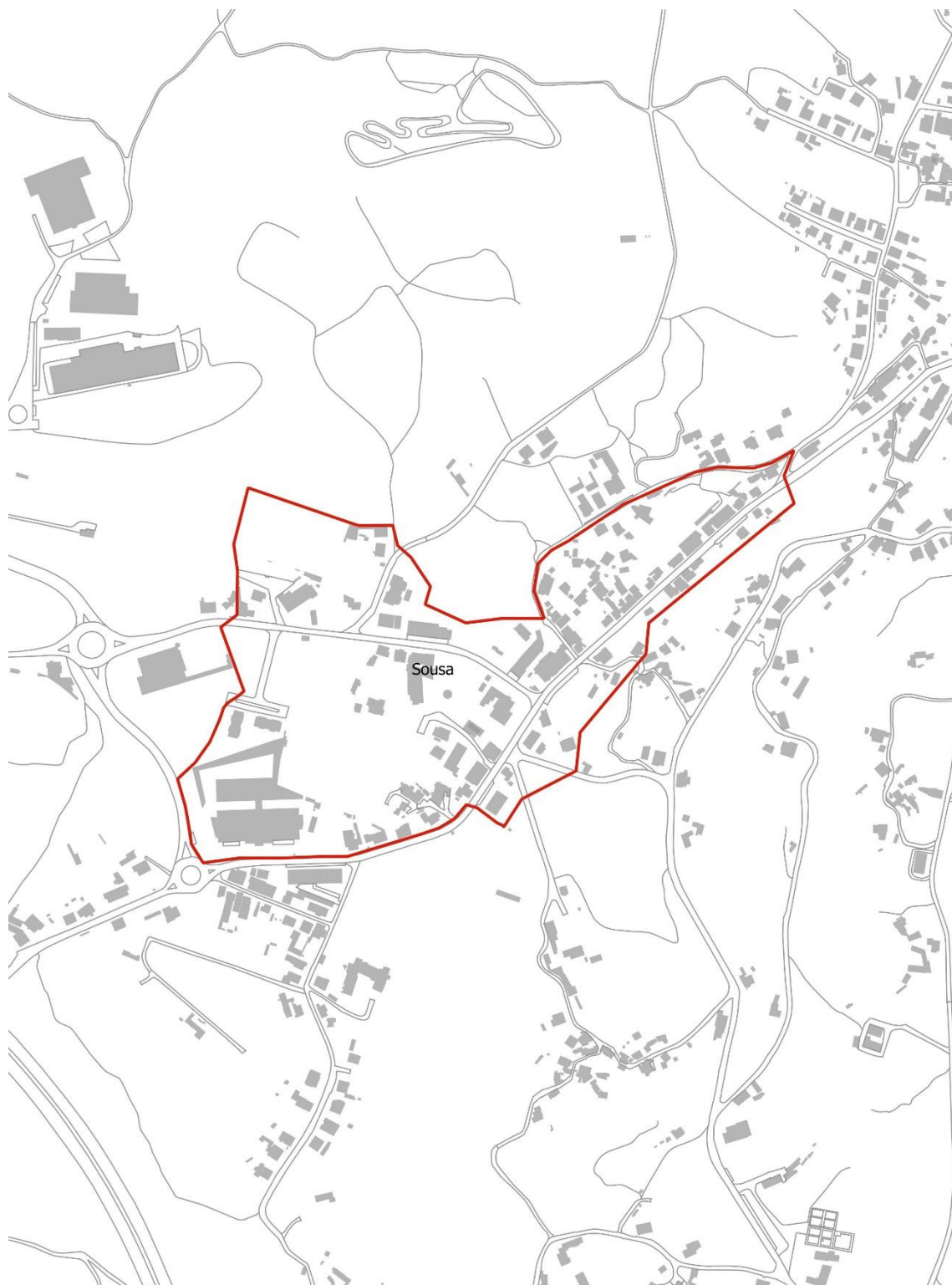
De acordo com a história que o repovoamento desta freguesia deve-se aos Sousões e que o topónimo Sousa está ligado aos domínios da antiga Terra de Sousa, vinculados a Pombeiro. Segundo narração de M. Antonino Fernandes, no seu livro «Felgueiras de Ontem e de Hoje», esta freguesia nasceu do emparcelamento do padroado dos antigos Sousas por cada um dos seus filhos e o designativo de Sousa ficou a atestar os seus domínios.

Sousa, com 181,59 ha, foi sede de uma freguesia extinta em 2013, no âmbito de uma reforma administrativa nacional, para, em conjunto com Torrados, formar uma nova freguesia denominada União das Freguesias de Torrados e Sousa, como mencionado anteriormente. À semelhança de Torrados tem igualmente uma forte implantação da indústria do calçado.

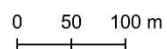
Relativamente à ARU de Sousa, a delimitação proposta integra uma área de 15,55 ha e inclui uma parte muito significativa do edificado privado, visto se verificar a efetiva necessidade de reabilitação do mesmo, assim como equipamentos, nomeadamente o campo de futebol.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sousa





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VARZIELA**

Varziela situa-se a sudoeste de Margaride, constituindo o prolongamento natural da cidade de Felgueiras. É uma freguesia que data do séc. XI, sendo esta existência confirmada por documento de 1059, que serve para justificar as relações iniciais da Casa de Guimarães com esta freguesia e com Caramos.

O primeiro documento que se refere a esta localidade data de 1052. O nome da freguesia é um diminutivo de Várzea. A sua história fala do facto do achado e descoberta do Santuário Nossa Senhora do Amparo ou de Pedra Maria no pequeno outeiro pelos anos Quatrocentos.


Varziela ocupa uma área de 285,37 ha e pertence à União das Freguesias de Margaride, Várzea, Lagares, Varziela e Moure que na sua totalidade tem 1 744,10 ha e 17 695 habitantes, isto é uma densidade de 10,15 hab/ha. Integra 4 740 edifícios e um total de 7 816 alojamentos, conforme os censos de 2021.

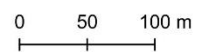
Relativamente à proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Varziela, e tal como demonstra a planta da página seguinte, foi considerada uma significativa parte do aglomerado, 9,13 ha, em particular do edificado habitacional, mas também parte da EN 207, a Capela de Nossa Sra. Pedra Maria e envolvente, assim como o cemitério e ainda algumas indústrias de calçado.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Varziela







## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VÁRZEA**

Várzea é uma localidade contígua à cidade de Felgueiras, com 281,42 ha, que pertence, atualmente, à União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure.

O nome de Várzea, do pré-romano “Varcena” aparece pela primeira vez em 1059, já como freguesia, mas é apenas citada pelo nome do seu orago, S. Jorge. “Varcena” significa «campina cultivada», por ser terra de chã e de rico húmus, assim nasceu o topónimo desta localidade, sendo a sua origem remota.

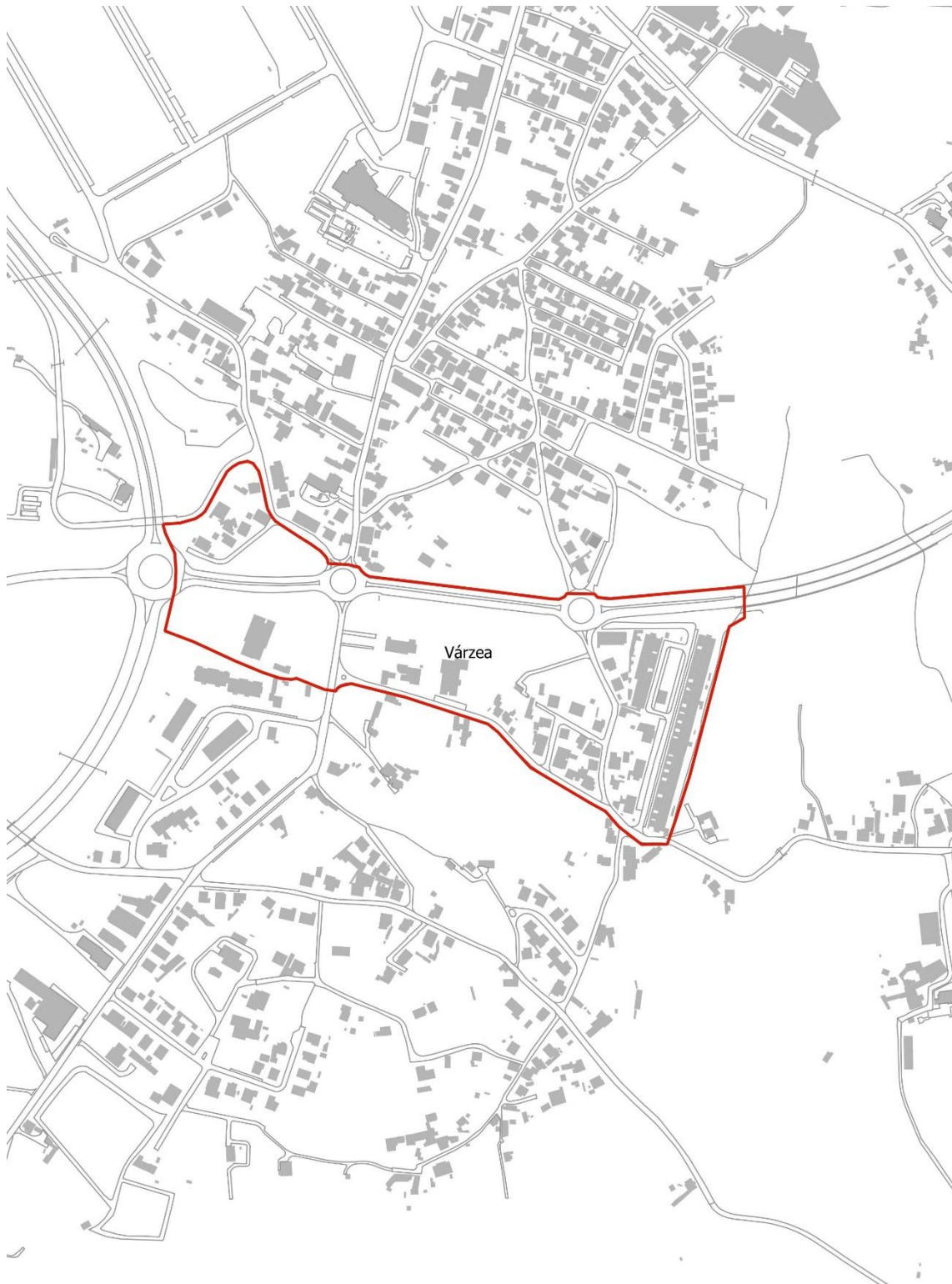
O padroeiro é São Jorge, apesar de vir referido nas Inquirições de 1282, como padroeiro São Paio. Realiza-se nesta freguesia uma importante feira a 23 de Abril, tendo uma parte religiosa e a sua inerente parte comercial. As indústrias do calçado e seus componentes permitem que se empregue uma grande parte da mão-de-obra que aqui vive.

A ARU apresentada na página seguinte, tem aproximadamente 10,99 ha, uma área alargada que irá garantir que mais privados possam aceder a benefícios e incentivos para reabilitar os seus imóveis, em particular as habitações, sendo que algumas se encontram bastante degradadas.

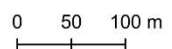
Esta delimitação contempla uma grande parte do parque edificado habitacional, assim como a envolvente Igreja e o Centro Escolar.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Várzea





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SERNANDE**

O topónimo sugere que teria sido fundada por Sisnando (derivado de Sesinando e de Sernando), que, no genitivo, resulta em Sernandi ou Sernande. Sernande, surge como freguesia em 5 de Dezembro de 1286, numa inquirição particular ordenada por D. Dinis aos coutos, honras e igrejas que foram do conde D. Gonçalo Garcia de Sousa e sua mulher, Leonor Afonso (irmã daquele rei).

Administrativamente, Sernande acompanhou a honra de Unhão, passando para a posse do conde D. Afonso Sanches, filho de D. Dinis, por doação que lhe fez, em 1312, depois, para a de Álvaro Pires de Castro, irmão de Inês de Castro, por doação em 1366 e por fim, para a família Teles da Silva, por doação em 1367, em cuja posse se manteve até à extinção do morgadio.

Em 897, numa doação de D. Afonso III (de Leão) a Luga, regista-se uma «Villa de Sisnandi». Tal como outras freguesias, Sernande teve origem na presúria da Reconquista. Contudo, só em 1286 aparece referenciada como freguesia. Em 1527 era uma das localidades mais povoadas do então concelho de Unhão. Das lendas que circulam na freguesia, avulta as pegadas de São Gonçalo no penedo do mesmo nome. Diz o povo que pertencem aquele Santo, que outrora por aqui passou à procura de morada eterna, e aí rumou a Amarante.

Sernande tem uma área de 135,13 ha e atualmente pertence à União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande com 698,18 ha. Tal como registam os censos 2021, a freguesia tem 3 289 residentes e uma densidade de 4,71 hab/ha, conta ainda com 1 201 edifícios e 1481 alojamentos.


A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Sernande, com uma área de 14,66 ha contemplado parte do edificado habitacional, o núcleo antigo, bem como a Igreja e respetiva envolvente.

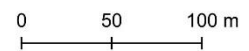




**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sernande





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REFONTOURA**

Historicamente, a freguesia da Refontoura só se documenta a partir de 1220, não obstante o seu lugar de Zebros ser já mencionado a partir de 1144, num documento do Mosteiro de Santo Tirso.

A Refontoura é uma freguesia com grande valor patrimonial, nomeadamente arqueológico – Via Romana de Amial – Souto – Troço de estrada lajeada, com cerca de 350 metros de comprimento, de provável cronologia Romana que, vindo de Guimarães e entrando no atual concelho de Felgueiras pela ponte do Arco na freguesia de Vila Fria subia à Rua, vinha a Pombeiro, Picôto, Padroso, Forca, Várzea, atravessava o rio Sousa no lugar do Ameal, vinha ao Souto, Pereira, Estrada, daí a Mouta, Espiúca e depois a Lixa, onde passava no sopé do Castro do Ladário, dirigindo-se para Amarante. A sua mais provável utilização na época Medieval é atestada por uma série de marcos em granito com epígrafes, que a ladeiam, provavelmente marcos de limitação de propriedades e do couto do convento de Caramos.

Existe também um Dolmen descoberto no lugar chamado de Cividade, que o povo chama Monte do Côto. A Igreja Paroquial de Refontoura ostenta um belíssimo teto com a pintura do orago São Cipriano com cercaduras ao estilo barroco. No século XIII o seu topónimo era "Refonteira", ou "Refronteira", correspondendo a uma terra ou julgado do Concelho de Felgueiras.


Tal como registam os censos 2021, a Refontoura tem uma área de 343,94 ha, 1 897 residentes e uma densidade de 5,52 hab/ha, conta ainda com 671 edifícios e 783 alojamentos.

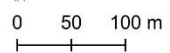
A planta da página seguinte propõe a delimitação da área de reabilitação urbana da Refontoura, com uma área de 14,73 ha contemplado parte do edificado habitacional, bem como a Igreja e respetiva envolvente.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Refontoura





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PEDREIRA**

Situada num morro sobranceiro à margem esquerda do Sousa, Pedreira aparece referenciada, em termos históricos, num documento do cartório de Santo Tirso, datado de 10 de Maio de 1142. De 1142 a 1208 e segundo as Inquirições de D. Afonso III, a Ordem dos Templários tinha nesta freguesia, doze casais que eram honrados por causa da quinta de Ermígio Mendes (Teixeira), tendo sido mordomos da terra os descendentes de D. Rodrigo Forjaz e de D. Martim Gil de Arões.

Crê-se que o povoamento seja anterior ao tempo da Fundação da Nacionalidade, pois aí se notam vestígios arqueológicos de tempos bem anteriores. A Paróquia da Pedreira tem como Padroeira Santa Marinha, (venerada a 18 de Julho), e uma Igreja Paroquial. Nas suas proximidades, uma pequena capela designada de "Senhor do Horto". Santa Marinha (há quem diga Santa Maria) tem também o seu nome num dos montes que rodeiam a freguesia.

A toponímia Pedreira, derivado da abundante pedraria que se extraía e também pela localização em sítio alto, de boa visibilidade e fácil defesa, foi certamente mais um Castro deste concelho de Felgueiras.


De acordo com os últimos dados censitários de 2011, Pedreira ocupa uma área de 356,85 da totalidade de 698,18 ha da União das Freguesias de Pedreira, Rande e Sernande a que pertence. Esta freguesia contabiliza 3 289 residentes, o que resulta numa densidade de 4,71 hab/ha, tal como mencionado na ARU de Sernande.

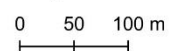
No que concerne à proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Pedreira com 15,28 ha, e tal como demonstra a planta da página seguinte, foi considerado e edificado habitacional, assim como a Igreja, o cemitério e ainda o campo de futebol.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedreira





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE UNHÃO**

Historicamente, esta freguesia surge em Maio de 1122, confirmado por um documento de permuta de heranças e padroados efetuada entre D. Mendo Veigas de Sousa e seu irmão Gomes Viegas e primos Paio Nunes e Gomes Nunes, esclarecendo-se nele que D. Mendo os recebera por outros para os deixar ao Mosteiro de Pombeiro, sob a administração de seus filhos e netos.

Unhão tem assim uma história de prestígio. O seu nome aparece documentado em 938 e 1059, sob a forma latina de *unione*, a designar um monte e uma «villa». Realça-se nesta freguesia a Igreja Românica do Unhão, sendo um bom exemplar do seu estilo, assim como digno de visita, o seu Altar-Mor. Nesta freguesia destaca-se também a Casa da Seara, a Quinta da Casa Nova e a Capela de Grandim, que teria sido a igreja primitiva de Samarim. O seu padroeiro é São Salvador e é homenageado a 6 de Agosto. É uma freguesia antiquíssima, foi Concelho na antiga Comarca de Guimarães. Em 1840 pertencia ao Concelho de Barrosas e em 1853 passou para o de Lousada para dois anos após, voltar a Felgueiras.

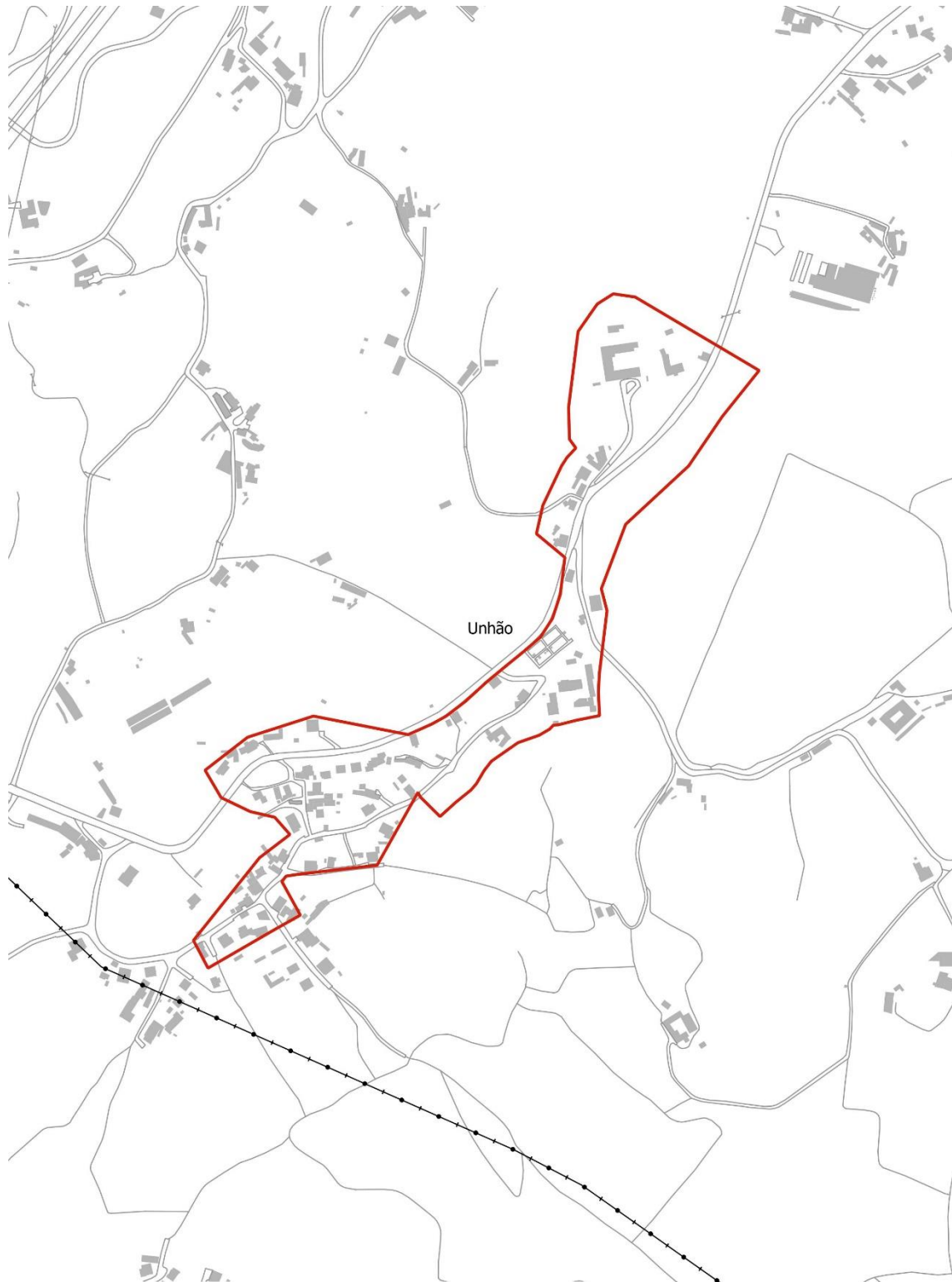
Unhão pertence à União das Freguesias de Unhão e Lordelo que tem 495,59 ha e uma população residente de 1 099 pessoas, resultando numa densidade populacional de 2,22 hab/ha. Quanto ao parque edificado estão identificados 486 alojamentos e 426 edifícios, de acordo com os censos 2021.

A área de reabilitação urbana proposta para Unhão, como demonstra a planta da página seguinte, integra sobretudo uma área habitacional, mas também o Cruzeiro, a Igreja Românica e respetiva envolvente, bem como a zona da Sargaça, resultando numa área de aproximadamente 9,90 ha.

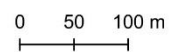




**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Unhão





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LORDELO**

Segundo as Inquirições de D. Dinis de 1287 a freguesia de Lordelo foi anexada para efeitos administrativos à freguesia de Unhão. Só a partir de 1878 é que fez parte da comarca de Felgueiras. A origem toponímica de Lordelo provém do baixo latim Lauritellum, que significa pequeno bosque de loureiros, sendo uma das freguesias mais pequenas do concelho.

Em 1604 foi fundada a capela do Espírito Santo, atual Igreja Paroquial, onde é possível ver um retábulo barroco de real valia e graciosidade que envolve toda a abóbada do teto até às paredes laterais. É ainda possível encontrar o pequeno templo barroco da capela de Lordelo. O seu padroeiro é São Cristóvão, apesar de anualmente ser feita uma Romaria à Nossa Senhora da Saúde, que se realiza na segunda-feira de Páscoa. A Festa de São Cristóvão tem o seu dia no penúltimo Domingo de Julho. Situada no extremo Su-sueste do Concelho e fazendo fronteira com Lousada, a freguesia tem o privilégio da perfeita combinação de um clima ameno, uma paisagem onde predomina o verde, constantemente refrescado pela pequena ribeira afluente do rio Sousa.

Lordelo pertence à União das Freguesias de Unhão e Lordelo e, tal como mencionado na ARU de Unhão, tem 495,59 ha e uma população residente de 1 099 pessoas, resultando numa densidade populacional de 2,22 hab/ha. No que diz respeito ao parque edificado estão identificados 486 alojamentos e 426 edifícios, de acordo com os censos 2021 e também como mencionado anteriormente.


A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Lordelo, com uma área de 1,41 ha contemplado parte do edificado habitacional, o núcleo antigo, bem como a Igreja e respetiva envolvente.





**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lordelo

0 50 100 m



## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AIRÃES

Santa Maria de Airães é uma freguesia do sul do concelho de Felgueiras, tradicionalmente rural, atravessada pelo Ribeira Tressousas e delimitada a Poente pelo Rio Sousa. Habitada desde o período romano, conforme atestam alguma toponímia e os vestígios arqueológicos da necrópole de Brazadelas, foi posteriormente ocupada por possesores germânicos. Será desta época a origem do topónimo principal Airães, pela terminação em “-ães”, possível genitivo atropónimo de “Arila” (“Terra de Arila”).

Há referências, anteriores à nacionalidade, da existência do Mosteiro de Airães, possivelmente ligado à família dos Sousões, mas que já se encontrava extinto em 1220, por altura das Inquirições de D. Afonso II, que aludiam a um vasto território de casais que foram daquele cenóbio medieval. Permanece hoje, apenas, o topónimo “Mosteiro”, onde se situa a atual Igreja Românica de Santa Maria de Airães, Monumento Nacional desde setembro de 1977, inserida na Rota do Românico, que será de meados do Séc. XIII. A sua estrutura foi profundamente alterada no Séc. XVIII, com o acrescento de duas naves laterais e uma nova Sacristia. Registe-se, aqui, a singularidade da gravação, em alto-relevo, de um sino-saimão hexalfa, a existência de “pedras almofadadas” no sopé da torre e o vasto espólio de figuras religiosas, com especial destaque para a imagem da Padroeira, Santa Maria, associada à Lenda dos Sinos, em pedra de ançã, e para as imagens do Presépio, que apontam para a Escola de Machado de Castro.

Em 1394 a Paróquia de Santa Maria de Airães passou a pertencer à Ordem de Avis, tendo sido doada, em 1517, às Ordens de Malta e de Avis, de que foi importante Comenda. Mais tarde, já em finais do Séc. XIX, aquando da transferência da Arquidiocese de Braga para a Diocese do Porto, foi Reitoria da Apresentação da Mitra do Porto.

Possivelmente por ter sido um dos quatro Julgados de Paz do concelho de Felgueiras, ainda será possível presenciar restos do seu suposto Pelourinho, com o Escudo Real gravado em pedra cilíndrica.



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

De acordo com os últimos dados censitários de 2021, Airões possui uma área de 401,06 ha, onde residem 2 292 pessoas, com uma densidade de 5,71 hab/ha. Esta freguesia integra um total de 921 edifícios resultando em 1 089 alojamentos.

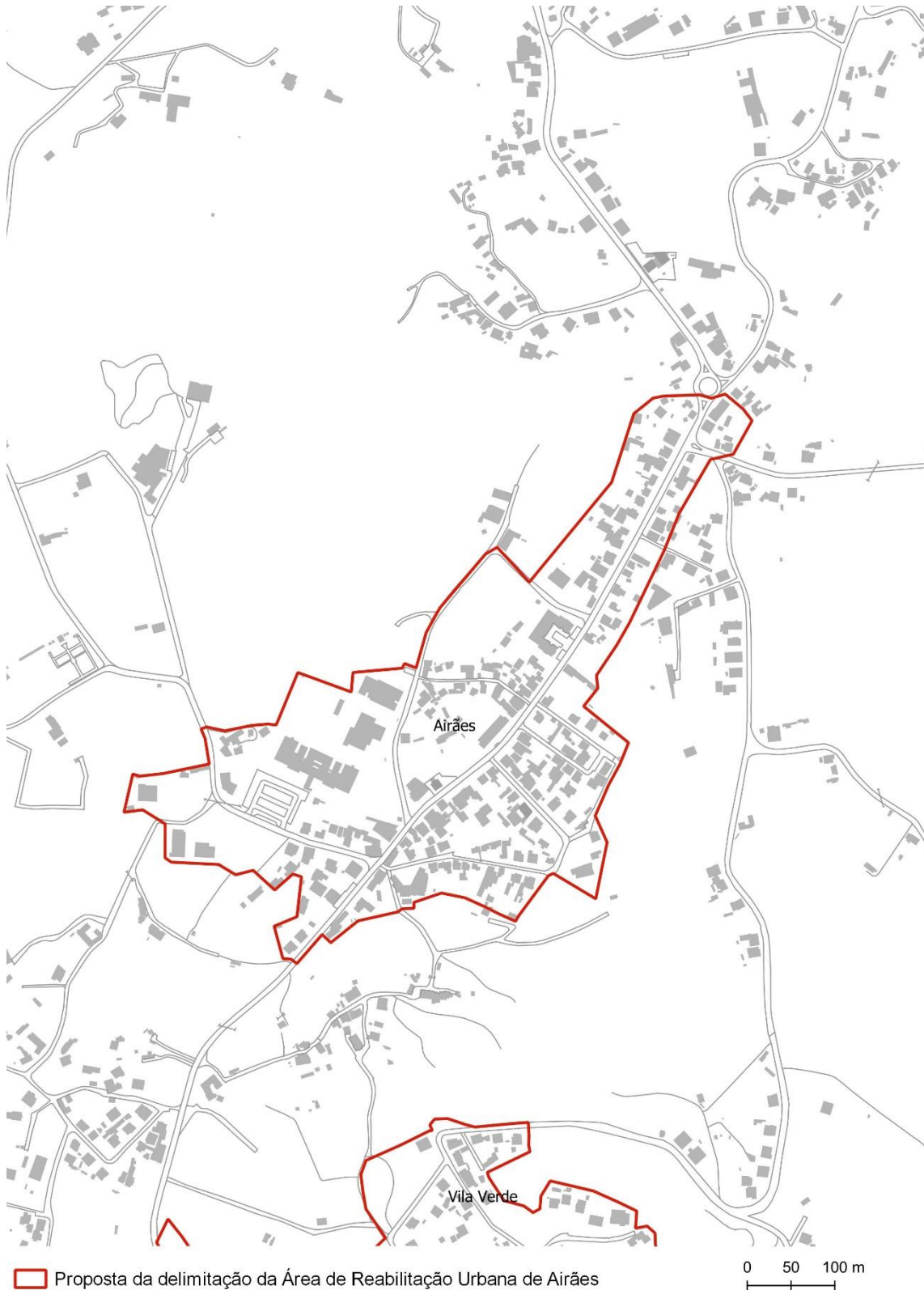
Esta freguesia possui um vasto património arquitetónico, em que se destaca a Igreja de Santa Maria de Airões, situada no Lugar do Mosteiro e classificada como Monumento Nacional, sendo ainda de destacar que esta Igreja integra a Rota do Românico.

À semelhança de outras freguesias, também o edificado privado de Airões não tem sido alvo de intervenções profundas, pelo que se considera evidente a reabilitação de parte dele. Nesse sentido, a área proposta integra sobretudo parque habitacional, em que a necessidade de reabilitação é mais óbvia, incentivando assim a intervenção de privados no seu património.

Desta forma, a delimitação proposta para a ARU de Airões, apresentada na página seguinte, tem uma área de 16,99 ha e integra, para além do parque habitacional, estruturas de referência, como a Igreja de Santa Maria de Airões e envolvente, a Junta de Freguesia e a Escola Básica e Secundária.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS





## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTÃO**

Santão pertenceu no século X a Mumadona, por doação dos seus parentes de Riba-Vizela, que a obtiveram de Mito e de Adosinda. A sua história está ligada ao padroado da Ordem de Malta, a que pertenceu até à sua extinção em 1834.

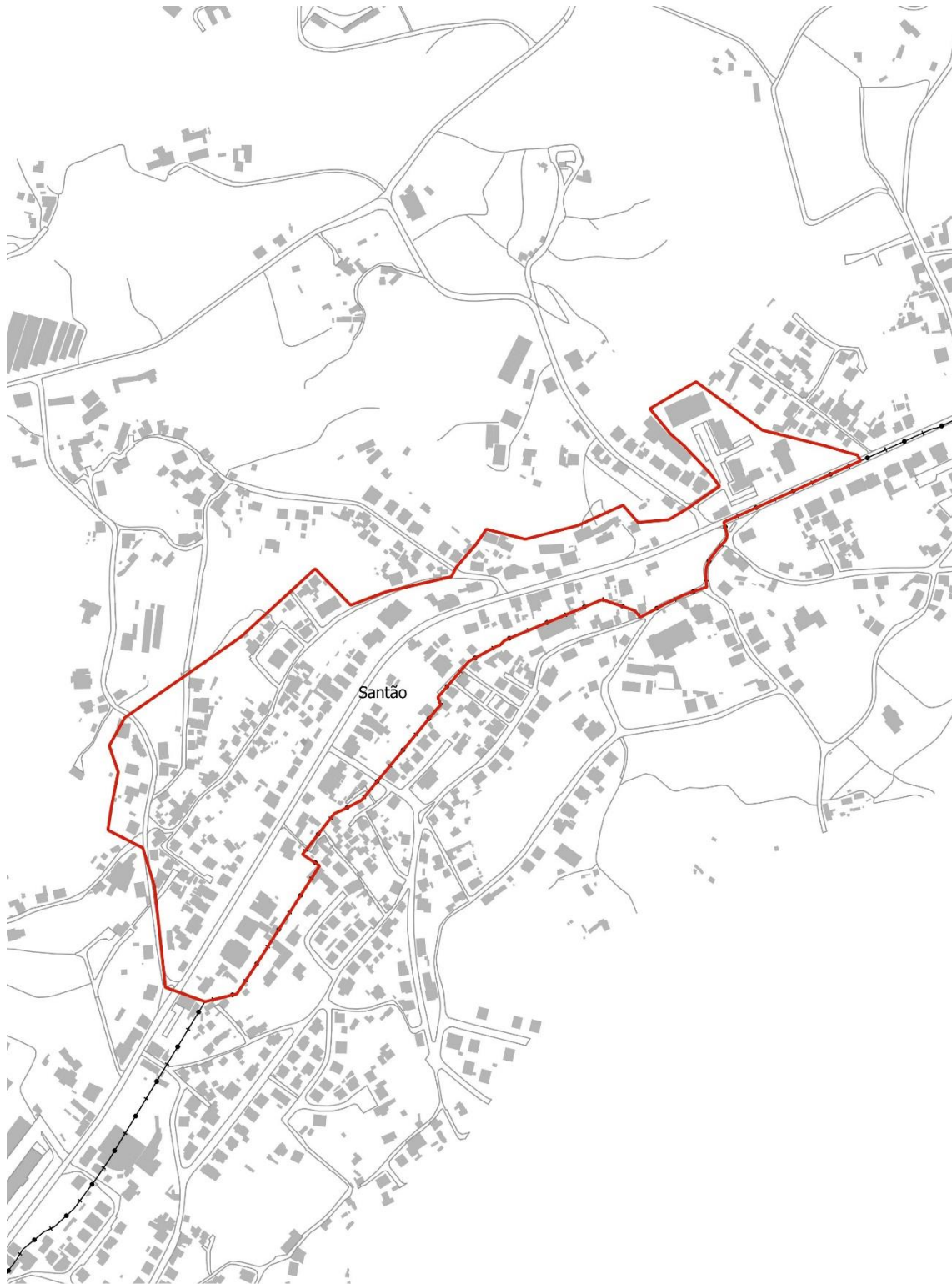
A localidade de Santão surge referenciada em 875, o que prova a sua antiguidade. O topónimo advém do facto de ter sido repovoada por um colono neogodo chamado Santon. A Igreja Paroquial de Santão é românica e de muito interesse arquitetónico. No seu exterior, merece destaque a torre sanearas que forma um arco sobre o adro, e duas cruzes, uma delas com a data de 1111. A porta principal tem uma só arquivolta, lisa, de curva apontada. Na Quinta do Recião, é possível admirar uma Carvalha antiquíssima e de grandes dimensões.

Tal como registam os censos 2021, Santão tem uma área de 188,97 ha e atualmente pertence à União das Freguesias de Vila Verde e Santão que tem na sua totalidade 313,71 ha, uma população residente de 1 417 habitantes e uma densidade de 4,52 hab/ha, conta ainda com 656 edifícios e 756 alojamentos.

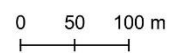
A planta da página seguinte propõe a delimitação para a área de reabilitação urbana de Santão, com uma área de 7,74 ha contemplado grande parte do edificado habitacional.



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



 Proposta da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santão







## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AIÃO**

Situada no sopé da crista montanhosa de Santa Marinha, Aião é uma das freguesias mais tradicionalmente rurais e mais afastadas da sede do concelho, o que fez com que tivesse já pertencido aos antigos concelhos de Santa Cruz de Riba-Tâmega e de Unhão.

Foi povoado pré-romano, assente no planalto do Crastelo, junto a Pedra Falar, e deve o seu nome aos suevos, visto o seu topónimo de origem germânica sob a forma de Agilio (Agilion, divergente do antropónimo Agila) que deu Aion, em 141, e AIAM, em 1220. Em Brolhões teve mesmo honras de Couto, instituído em 1257 por D. Afonso III e dado em mercê a Gil Martins. No lugar do Paço, um dos mais típicos da freguesia esteve hospedado D. Afonso Henriques.

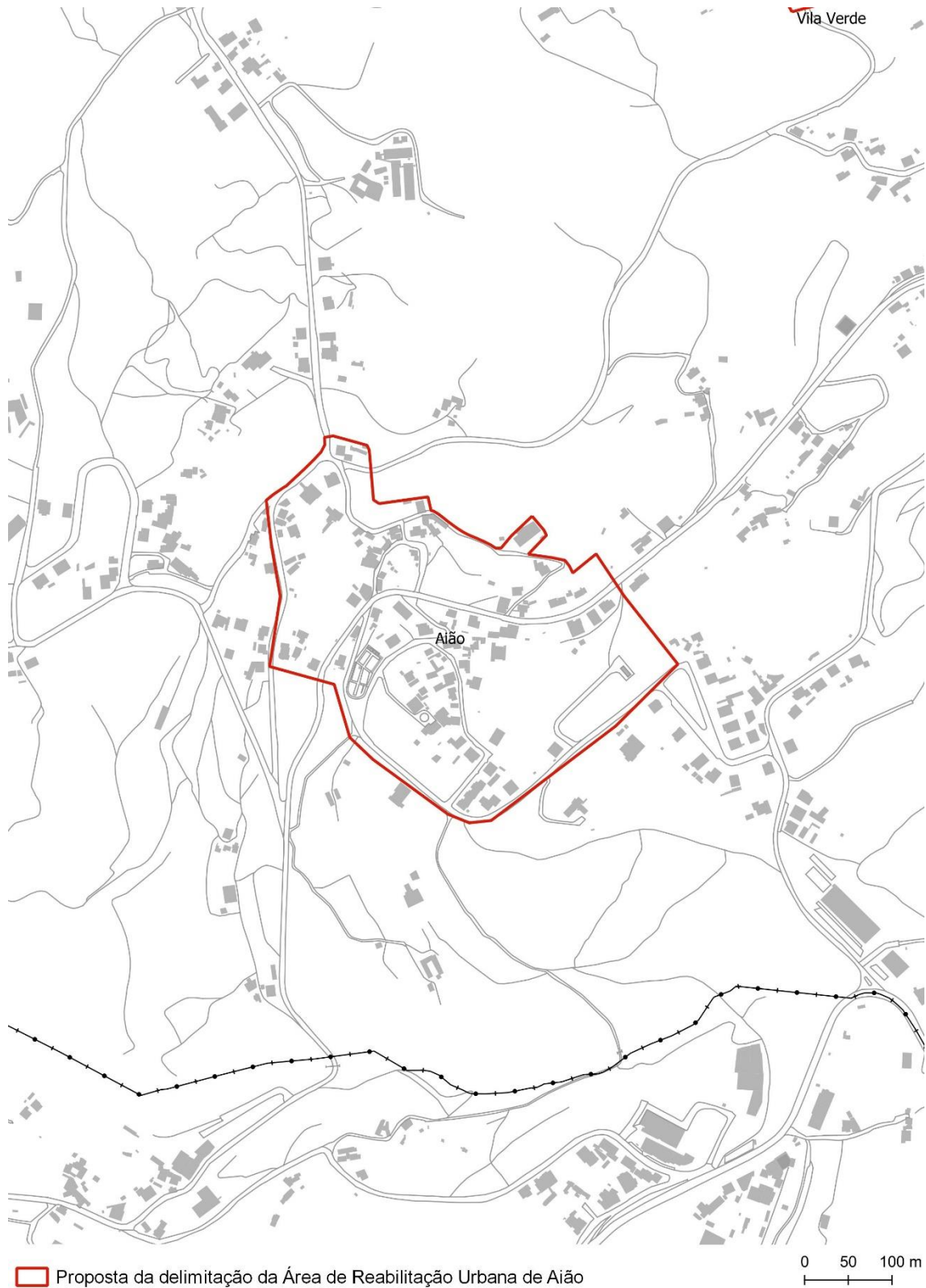
Com uma área de 277,87 ha, Aião tem uma população residente de 828 pessoas, resultando numa densidade populacional de 2,98 hab/ha. Quanto ao parque edificado estão identificados 377 alojamentos e 328 edifícios, de acordo com os censos 2021.

A área de reabilitação urbana proposta para Aião, como demonstra a planta da página seguinte, integra sobretudo uma área habitacional, a Igreja e a sua envolvente resultando numa área de aproximadamente 11,76 ha.





**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS



The page features a white background with two large teal geometric shapes. A lighter teal triangle is in the top-left corner, and a darker teal triangle is in the bottom-left corner. Both triangles point towards the center of the page.

## **05.** ESTRATÉGIA



## **5. ESTRATÉGIA**

### **5.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

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

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

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

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

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



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

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



## 5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

### MELHORIA DO SISTEMA URBANO

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

### REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

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

### QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

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



## **QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE**

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

## **ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA**

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

## **APOIO AOS PARTICULARES**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de



apoio;

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

### **POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURÍSTICOS**

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



The page features a white background with two large teal geometric shapes. A lighter teal triangle is in the top-left corner, and a darker teal triangle is in the bottom-left corner. The text is positioned in the white space on the right side.

## **06.** BENEFÍCIOS FISCAIS



## **6. BENEFÍCIOS FISCAIS**

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>12</sup> (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Áreas de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Felgueiras, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal das 21 Áreas de Reabilitação Urbana.

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

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

---

<sup>12</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.



## DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

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

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

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

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

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

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

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



**DELIMITAÇÃO DE 21 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**  
CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

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

## **07.** BIBLIOGRAFIA



## 7. BIBLIOGRAFIA

### **IGT em vigor e documentos estratégicos**

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)  
Programa Operacional Regional do Norte (POR-N)  
Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal (PEDI)  
Plano de ação para a Mobilidade Urbana Sustentável Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa (PAMUS)  
Plano de Mobilidade Urbana Sustentável da Cidade de Felgueiras e Lixa (PMUS)  
Plano Diretor Municipal de Felgueiras (PDM) – Relatório e Regulamento  
Plano de Ação de Regeneração Urbana de Felgueiras (PARU)

### **Legislação**

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro  
Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro  
Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril  
Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro  
Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto  
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro  
Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho  
Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro  
Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro  
Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro  
Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho  
Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro  
Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto  
Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015  
Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015



## Publicações

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

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

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

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

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

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

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

## Sites Consultados

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

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

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

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


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



## **lugar do plano**

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52  
3810-048 Aveiro

 +351 234 428 985  
+351 962 054 106

 [lugaroplano@lugaroplano.pt](mailto:lugaroplano@lugaroplano.pt)

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