

## PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO

Áreas de Reabilitação Urbana

Concelho de Santa Maria da Feira

Memória Descritiva e Justificativa



## DIVISÃO DE PLANEAMENTO

Ana Ferreira Isabel Ferreira Rita Faria Rui Adelino



## Índice

| 1. | INTRODUÇÃO   | 6  |
|----|--|----|
| 2. | ENQUADRAMENTO  | 7  |
|    | Enquadramento Legal  | 7  |
| 3. | METODOLOGIA  | 9  |
| 4. | PROPOSTA   | 10 |
|    | Objetivos Gerais e Estratégicos  | 11 |
|    | Objetivos Específicos  |    |
| 5. | ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - ARU   |    |
| Э. |  |    |
|    | Alteração das Delimitações das ARU das 2 cidades   |    |
|    | ARU 1 – Redelimitação da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira                           |    |
|    | ARU 5 – Redelimitação da ARU da Área Central de Fiães                                    |    |
|    | ARU cujas Delimitações não foram Alteradas   | 19 |
|    | ARU 2 – Delimitação da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente | 19 |
|    | ARU 3 – Delimitação da ARU da Área Central de Lourosa                                    | 22 |
|    | ARU 4 – Delimitação da ARU do Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente            | 25 |
|    | ARU 6 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Porto Carvoeiro                    | 26 |
|    | ARU 17 – Delimitação da ARU da Suil Park e Envolvente                                    | 30 |
|    | ARU 27 – Delimitação da ARU da Área Central de Canedo                                    | 31 |
|    | ARU 29 – Delimitação da ARU da Área Central de Lobão                                     | 32 |
|    | ARU 30 – Delimitação da ARU da Área Central de Guisande                                  | 33 |
|    | Alteração das Delimitações das ARU das Centralidades das Freguesias do Concelho          | 35 |
|    | ARU 7 – Redelimitação da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge                       | 37 |
|    | ARU 8 – Redelimitação da ARU da Área Central de Argoncilhe                               | 38 |
|    | ARU 9 – Redelimitação da ARU da Área Central de Sanguedo                                 | 39 |
|    | ARU 10 – Redelimitação da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura                   | 40 |
|    | ARU 11 – Redelimitação da ARU da Área Central de Mozelos                                 | 42 |
|    | ARU 12 – Redelimitação da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros                      | 43 |
|    | ARU 13 – Redelimitação da ARU da Área Central de Paços de Brandão                        | 44 |
|    | ARU 14 – Redelimitação da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas                    | 45 |
|    | ARU 15 – Redelimitação da ARU da Área Central de Rio Meão                                | 46 |
|    | ARU 16 – Redelimitação da ARU da Área Central de S. João de Vêr                          | 47 |
|    | ARU 18 – Redelimitação da ARU da Área Central de Espargo                                 |    |
|    | ARU 19 – Redelimitação da ARU da Área Central de Travanca                                |    |
|    | ARU 20 – Redelimitação da ARU da Área Central de Fornos                                  |    |
|    | •  |    |

|    | ARU 21 – Redelimitação da ARU da Área Central de Sanfins              | 52 |
|----|---|----|
|    | ARU 22 – Redelimitação da ARU da Área Central de Escapães             | 53 |
|    | ARU 23 – Redelimitação da ARU da Área Central de S. Miguel de Souto   | 54 |
|    | ARU 24 – Redelimitação da ARU da Área Central de Mosteirô             | 56 |
|    | ARU 25 – Redelimitação da ARU da Área Central de Arrifana             | 57 |
|    | ARU 26 – Redelimitação da ARU da Área Central de Vila Maior           | 59 |
|    | ARU 28 – Redelimitação da ARU da Área Central de Gião                 | 60 |
|    | ARU 31 – Redelimitação da ARU da Área Central de Louredo              | 61 |
|    | ARU 32 – Redelimitação da ARU da Área Central de Vale                 | 62 |
|    | ARU 33 – Redelimitação da ARU da Área Central de Pigeiros             | 63 |
|    | ARU 34 – Redelimitação da ARU da Área Central de Romariz              | 65 |
|    | ARU 35 – Redelimitação da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares | 66 |
|    | Inserção de 5 novas ARU   | 68 |
|    | ARU 36 - Lugar de Vilares - Canedo                                    | 68 |
|    | ARU 37 - Lugar de Tarei - São Miguel de Souto                         | 69 |
|    | ARU 38 - Lugar de Igreja - Lobão                                      | 71 |
|    | ARU 39 - Lugar de Igreja - Guisande                                   | 72 |
|    | ARU 40 - Lugar do Murado - Mozelos                                    | 73 |
| 6. | PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS  | 75 |
|    | Incentivos Regulamentar/Administrativos/ Processuais                  | 76 |
|    | Municipais  |    |
|    | Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana             | 77 |
|    | Incentivos Fiscais  | 78 |
|    | EBF 2018 para a Reabilitação Urbana                                   | 78 |
|    | Incentivos Financeiros  |    |
|    | IFRRU 2020  |    |
|    | Programa Reabilitar para Arrendar                                     |    |
|    | Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível               |    |
| 7  |   | 90 |
|    |   |    |

## Índice de Figuras

| Figura 1 - Reabilitação Urbana – mecanismos de execução territorial                          | 8  |
|--|----|
| Figura 2 – Redelimitação da ARU 1 - Cidade de Santa Maria da Feira                           | 14 |
| Figura 3 – Panorâmica da Cidade de Santa Maria da Feira, Castelo, Centro Histórico           | 15 |
| Figura 4 – Vista Panorâmica da Cidade de Fiães   | 17 |
| Figura 5 – Redelimitação da ARU 5 - Área Central de Fiães                                    | 18 |
| Figura 6 – Delimitação da ARU 2 - Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente | 19 |
| Figura 7 – Europarque e Área Envolvente  | 21 |
| Figura 8 – Delimitação da ARU 3 - Área Central de Lourosa                                    | 23 |
| Figura 9 – Cidade de Lourosa   | 24 |
| Figura 10 – Vista Panorâmica da Cidade de Lourosa  | 25 |
| Figura 11 – Delimitação da ARU 4 - Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente           | 25 |
| Figura 12 – Delimitação da ARU 6 - Porto Carvoeiro   | 27 |
| Figura 13 – Delimitação da ARU 17 - Suil Park e Envolvente                                   | 30 |
| Figura 14 – Delimitação da ARU 27 - Área Central de Canedo                                   | 31 |
| Figura 15 – Delimitação da ARU 29 - Área Central de Lobão                                    | 32 |
| Figura 16 – Delimitação da ARU 30 - Área Central de Guisande                                 | 34 |
| Figura 17 – Redelimitação da ARU 7 - Área Central de Caldas De S. Jorge                      | 37 |
| Figura 18 – Redelimitação da ARU 8 - Área Central de Argoncilhe                              | 38 |
| Figura 19 – Redelimitação da ARU 9 - Área Central de Sanguedo                                | 40 |
| Figura 20 – Redelimitação da ARU 10 - Área Central de Nogueira da Regedoura                  | 41 |
| Figura 21 – Redelimitação da ARU 11 - Área Central de Mozelos                                | 42 |
| Figura 22 – Redelimitação da ARU 12 - Área Central de S. Paio de Oleiros                     | 43 |
| Figura 23 – Redelimitação da ARU 13 - Área Central de Paços de Brandão                       | 44 |
| Figura 24 – Redelimitação da ARU 14 - Área Central de Santa Maria de Lamas                   | 46 |
| Figura 25 – Redelimitação da ARU 15 - Área Central de Rio Meão                               | 47 |
| Figura 26 – Redelimitação da ARU 16 - Área Central de S. João de Vêr                         | 48 |
| Figura 27 – Redelimitação da ARU 18 - Área Central de Espargo                                | 49 |
| Figura 28 – Redelimitação da ARU 19 - Área Central de Travanca                               | 50 |
| Figura 29 – Redelimitação da ARU 20 - Área Central de Fornos                                 | 51 |
| Figura 30 – Redelimitação da ARU - Área Central de Sanfins                                   | 52 |
| Figura 31 – Redelimitação da ARU 22 - Área Central de Escapães                               | 54 |
| Figura 32 – Redelimitação da ARU 23 - Área Central de S. Miguel de Souto                     | 55 |

| Figura 33 – Redelimitação da ARU 24 - Área Central de Mosteirô             | 56 |
|--|----|
| Figura 34 – Redelimitação da ARU 25 - Área Central de Arrifana             | 58 |
| Figura 35 – Redelimitação da ARU 26 - Área Central de Vila Maior           | 59 |
| Figura 36 – Redelimitação da ARU 28 - Área Central de Gião                 | 60 |
| Figura 37 – Redelimitação da ARU 31 - Área Central de Louredo              | 61 |
| Figura 38 – Redelimitação da ARU 32 - Área Central do Vale                 | 63 |
| Figura 39 – Redelimitação da ARU 33 - Área Central de Pigeiros             | 64 |
| Figura 40 – Redelimitação da ARU 34 - Área Central de Romariz              | 65 |
| Figura 41 – Redelimitação da ARU 35 - Área Central de Milheirós de Poiares | 66 |
| Figura 42 – Inserção da ARU 36 – Lugar de Vilares - Canedo                 | 68 |
| Figura 43 – Inserção da ARU 37 – Lugar de Tarei - S. Miguel de Souto       | 70 |
| Figura 44 – Inserção da ARU 38 – Lugar da Igreja - Lobão                   | 71 |
| Figura 45 – Inserção da ARU 39 - Lugar da Igreja - Guisande                | 72 |
| Figura 46 – Inserção da ARU 40 – Lugar do Murado - Mozelos                 | 73 |

## 1. INTRODUÇÃO

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), iniciada em 2014, no município de Santa Maria da Feira enquadra-se numa estratégia global de intervenção e de reabilitação urbanística dos principais centros e centralidades. As ARU foram delimitadas e aprovadas, tendo sido este processo submetido à deliberação em sede de Reunião de Câmara (reunião ordinária de 7 de setembro de 2015), remetido para aprovação da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira, (aprovado em reunião ordinária, de 26 de setembro de 2015) e publicado no Diário da República (Aviso n.º 12420/2015 - Aprovação da Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana de Santa Maria da Feira, de 26 de outubro de 2015, Diário da República, 2.º Série).

O processo da delimitação das ARU, da qual fez parte integrante a memória descritiva e justificativa, que incluiu os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos estratégicos, as plantas com as delimitações das áreas abrangidas e o quadro dos incentivos e benefícios fiscais. Foi posteriormente divulgado na página eletrónica deste município e, simultaneamente, a câmara municipal remeteu ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), o ato de aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana.

Passados 3 anos, e após a clarificação de conceitos, da execução de algumas intervenções de valorização dos referidos centros e centralidades e a motivação crescente para a reabilitação urbana, a estratégia municipal inflete no sentido de se flexibilizar ainda mais ao contexto e dinâmicas de reabilitação atuais, em especial no que diz respeito às oportunidades de enquadramento no Portugal 2020, nas dinâmicas de investimento privado, fundos de investimento e programas de apoio à reabilitação nas áreas de reabilitação urbana.

É neste sentido que o município entende oportuno fazer uma revisão ao processo anterior da delimitação das ARU, redelimitando e redifinindo as Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Santa Maria da Feira, propondo assim, alterar as delimitações de algumas das ARU, já existentes em 2015, mantendo algumas delimitações anteriores, aumentando outras e criando novas ARU em aglomerados antigos, que por virtude da degradação do edificado, se verificaram lugares estrategicamente prioritários de reabilitação urbana.

Deste modo, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira tem consciência da importância da reabilitação urbana, tendo vindo a fazer um esforço significativo para melhorar as centralidades e locais que estrategicamente e no espírito da regeneração urbana se entendem prioritários.

E é neste âmbito que são apresentadas as presentes Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana – em <u>instrumento próprio</u>, enquadrada pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, por forma a dar continuidade e reforço à estratégia delineada para o concelho.



### 2. ENQUADRAMENTO

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a promoção, para todos, de uma habitação condigna.

O documento que agora se apresenta consubstancia o projeto de redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), documento que servirá de suporte ao processo de deliberação em sede de Reunião de Câmara, e que, em caso de aprovação, deverá ser remetido para aprovação da Assembleia Municipal de Santa Maria da Feira.

Tendo em consideração as orientações mais recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, a figura mais adequada para se alcançarem os objetivos pretendidos para a reabilitação dos locais propostos é continuar com a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e o desenvolvimento de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, de acordo com os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (de acordo com a atual redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

Com este instrumento legal, o Município de Santa Maria da Feira, para além de ficar dotado de uma estratégia de intervenção e de planos muito concretos de ações e projetos a desenvolver no curto/médio prazo, ficará em condições mais favoráveis para aceder aos instrumentos de financiamento do ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Quadro Estratégico Comum) e poderá disponibilizar a qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, inseridos nestas áreas, o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação em Área de Reabilitação Urbana, de entre os quais o IFFRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.

#### **ENQUADRAMENTO LEGAL**

A necessidade de adoção de uma linha coerente de intervenção a este nível resulta da convergência de diversos processos relacionados com as políticas públicas ao nível nacional e local.

Esta nova geração de políticas urbanas, que prioriza temas como a eficiência energética, a economia de baixo carbono, a mobilidade sustentável e a regeneração social e económica dos



espaços urbanos, tem acrescida importância para Santa Maria da Feira, dada a sua integração institucional-administrativa na Área Metropolitana do Porto.

A proposta de redelimitação das ARU tem o seu enquadramento no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), que diz respeito às áreas geográficas que se apresentam em anexo.

Entende-se por 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." - Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Perante a possibilidade prevista neste regime jurídico dos municípios iniciarem processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada, isto é, numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação das Operações de Reabilitação Urbana — ORU, pressupondo a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana — PERU. O município de Santa Maria da Feira aprovou a delimitação de 35 ARU não formalizando a aprovação dos PERU que estavam a ser desenvolvidos.

Foi elaborado e aprovado o PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (setembro 2015). O PEDU constitui um elemento de integração de instrumentos de planeamento que suportam cada uma das prioridades de investimento que o município pretende mobilizar, contendo os:

- PARU Plano de Ação de Regeneração Urbana (setembro 2015);
- PAMUS Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Área Metropolitana do Porto (março 2016);
- PAICD Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (2016).

#### Reabilitação Urbana: mecanismos de execução territorial

Planos municipais de enquadramento das intervenções de reabilitação urbana



Figura 1 - Reabilitação Urbana - mecanismos de execução territorial



O Executivo Municipal de Santa Maria da Feira entendeu que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando dotar o Município de instrumentos legais, as ARU, que permitem enquadrar o acesso da autarquia a fundos estruturais do atual ciclo de programação 2014-2020, bem como a outros instrumentos de política pública de habitação e reabilitação urbana, sem estarem condicionados pela aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana.

#### 3. METODOLOGIA

Com o intuito de dinamizar a regeneração urbana das áreas de reabilitação propostas, designadamente, o acesso dos particulares a programas de apoio à regeneração urbana, o Município de Santa Maria da Feira opta novamente por propor:

- Numa primeira fase a aprovação da Redelimitação das ARU;
- Numa segunda fase, e dentro do prazo de 3 anos, aprovar as ORU devendo estas serem definidas posteriormente num menor espaço de tempo possível.

Neste sentido, optamos pela delimitação da ARU em <u>instrumento próprio</u> enquadrado nos artigos nº 7 e nº 13 do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

Assim, o presente relatório consubstancia as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Santa Maria da Feira, que de acordo com o estabelecido no n.º 2 do Artigo 13.º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) e contém:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Plantas com a delimitação das áreas abrangidas;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º e outros.



De acordo com o RJRU a delimitação das ARU é uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto da delimitação das ARU no concelho de Santa Maria da Feira terá que ser, em primeiro lugar, <u>aprovado</u> em sede de **Reunião de Câmara Municipal** e, posteriormente, remetido para <u>deliberação e aprovação</u> em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser <u>enviado</u> para publicação através de Aviso na 2ª Série do **Diário da República**, sendo em simultâneo remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Importa ainda referir que com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as ARU passaram a poder ser aprovadas em momentos anteriores às aprovações das respetivas ORU, tendo estas um prazo máximo de 3 anos para serem aprovadas após a aprovação das ARU.

#### 4. PROPOSTA

As áreas de reabilitação urbana (que se representam nas figuras a amarelo interrompido) que o município tinha aprovadas eram:

- As centralidades históricas das 3 cidades existentes no concelho Santa Maria da Feira, Lourosa e Fiães;
- Espaço de Atividades Económicas do Europarque e sua envolvente zona industrial abandonada – pertencente à União de Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo;
- O Zoo de Lourosa / Parque Ornitológico pertencente à freguesia/cidade de Lourosa;
- O Porto Carvoeiro núcleo urbano ribeirinho pertencente à freguesia de Canedo;
- As centralidades das freguesias do concelho.

As **propostas de redelimitação** das áreas de reabilitação urbana (que se representam nas figuras a vermelho) são:

 Alteração da delimitação das ARU de 2 cidades, das 3 existentes no concelho – Santa Maria da Feira e Fiães;



- Não alteração das delimitações de 8 ARU (ARU 2 Espaço de Atividades Económicas do Europarque e sua envolvente; a ARU 3 Área Central de Lourosa; a ARU 4- o Zoo de Lourosa/ Parque Ornitológico; a ARU 6 o Porto Carvoeiro núcleo urbano ribeirinho pertencente à freguesia de Canedo, de vocação turística; a ARU 17 Suil Park e Envolvente; a ARU 27 Área Central de Canedo; a ARU 29 Área Central de Lobão e a ARU 30 Área Central de Guisande);
- Alteração da delimitação das restantes centralidades das freguesias do concelho;
- <u>Inserção de 5 novas ARU</u> em aglomerados antigos e carenciados de reabilitação no edificado (lugar de Tarei na freguesia de São Miguel de Souto, Lugar de Vilares na freguesia de Canedo, Lugar de Igreja na freguesia de Lobão, Lugar de Igreja na freguesia de Guisande e Lugar do Murado na freguesia de Mozelos);

#### **OBJETIVOS GERAIS E ESTRATÉGICOS**

O objetivo das ARU centra-se no incentivo à vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada apostando em critérios de parcerias ativas e de envolvimento e investimento privado.

Pretende-se que estes espaços públicos sejam potencializadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração, sendo centrado nas pessoas, incentivando a sua interligação, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte.

A criação de ARU nas Áreas Centrais das Cidades fundamenta-se numa estratégia de fomentação de um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre concidadãos.

Pretende-se que estes centros sejam locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados.

Propõe-se a requalificação do espaço público existente, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o aumento dos seus espaços disponíveis. Propõe-se neste âmbito, num quadro de intenções quanto ao edificado envolvente, incluindo património e espaço privado, parcerias ativas com o privado.

Pretende-se uma articulação equilibrada entre o viário, o urbano, o pedonal e a estrutura verde, que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua fruição. Pretende-se apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados,



privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização veículos/peões. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades.

A redelimitação da Áreas de Reabilitação Urbana pretende também melhorar a funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, promover a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, a melhoria da circulação viária e a melhoria e reabilitação do edificado existente inclusive o de valor patrimonial.

As ARU contemplam não só a integração dum conjunto urbano que necessita de continuar a ser intervencionado, como também a melhoria da qualidade de vida da população, quer no edificado quer nos espaços públicos, potenciando assim este espaço como um espaço publico de estadia, encontro e sociabilização.

Em suma, pretende-se melhorar a vida dos cidadãos, tornar estas áreas competitivas e atrativas para os que visitam, trabalham e habitam no concelho.

#### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

A redefinição das ARU tem como objetivos específicos:

- 1. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- 2. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- 3. Garantir a proteção do património cultural e promover a sua valorização;
- 4. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- 5. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- 6. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- 7. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;



- 8. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer;
- 9. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- 10. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- 11. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados (como alguns armazéns industriais);
- 12. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- 13. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- 14. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;
- 15. Promover a afirmação do núcleo central das cidades e a identidade local reforçando o seu papel de área central sociabilizadora.



# 5. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - ARU

## ALTERAÇÃO DAS DELIMITAÇÕES DAS ARU DAS 2 CIDADES

ARU 1 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA CIDADE DE SANTA MARIA DA FEIRA

A área de reabilitação urbana (delimitada a traço interrompido amarelo) correspondia à área central "primitiva", denominada de Centro Histórico. No processo de Redelimitação, a ARU do Centro Histórico (delimitada a vermelho) passa a ser uma unidade de intervenção da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira. Desta forma, os limites da ARU reequacionaram-se por forma a abranger as diversas centralidades e dinâmicas urbanas da cidade. A ARU do centro Histórico de Santa Maria da Feira tinha uma a área de 71,33 ha, tendo sido alargada para 290,58 ha.



Figura 2 – Redelimitação da ARU 1 - Cidade de Santa Maria da Feira



Figura 3 – Panorâmica da Cidade de Santa Maria da Feira, Castelo, Centro Histórico

Pretende-se requalificar, no seu conjunto, a cidade de Santa Maria da Feira que atualmente tem uma vivência bastante significativa, já com intervenções ao nível da qualificação quer do espaço público quer do edificado (espaço privado e público).

Aposta-se em estratégias de intervenção no espaço público e mobilidade, requalificação do edificado, do património histórico e cultural, do centro histórico, das principais centralidades e nas restantes áreas aposta-se na reabilitação da cidade como um todo.

Entre outros fatores que se destacam é de referir a requalificação do Castelo, do Centro Histórico e seu espaço público, a encosta do Castelo e o vale do Rio Cáster, do Convento dos Lóios e do Património Cultural em geral, a preservação e promoção dos recursos paisagísticos e ambientais, sendo de destacar a articulação entre o núcleo urbano, e o vale do rio Cáster que dá corpo substancial à estrutura ecológica e se pretende dotar de características de parque da cidade para usufruto da população e a zona de expansão nascente da cidade até à linha de caminho-de-ferro.

Na ARU identifica-se a existência de algumas habitações em estado de conservação precário, devolutas, necessitando de intervenção, sendo essencial a promoção de condições favoráveis ao incremento do investimento e revitalização das mesmas.

Referente ao património, destaca-se a presença do Castelo Medieval de Santa Maria da Feira classificado como Monumento Nacional. De destacar igualmente a Igreja da Misericórdia e dependências anexas, incluindo escadaria e chafariz e a Igreja e Convento dos Lóios, incluindo escadaria monumental ambas classificadas como Imóvel de Interesse Público com estabelecimento de Zona Especial de Proteção.

## ARU 5 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE FIÃES

A cidade de Fiães é uma freguesia do concelho de Santa Maria da Feira, distrito de Aveiro. Abrange uma área de 6,38 km², dista cerca de 10 km da sede de concelho e possui, aproximadamente, 7.991 habitantes e uma densidade populacional de 1252,51 habitantes/km².

A freguesia de Fiães encontra-se numa posição de proximidade às vias de comunicação que apresentam maior capacidade de tráfego, sendo o IC24, a EN326 (de ligação à EN1 e ao concelho de Arouca) e a EN1, os principais eixos que garantem a mais franca ligação com os concelhos limítrofes localizados a Norte/Poente do Concelho. A proximidade a estes eixos é no entanto de subvertida pela densa malha viária, apoiada numa origem de povoamento rural não estruturada e capacitadora de abarcar o atual tráfego e vivências urbanas. A facilidade de deslocação, que seja integradora de um ambiente urbano de qualidade em simultâneo com deslocações francas da centralidade da freguesia para as saídas desta aos principais eixos, urge de soluções.

A estrutura viária da freguesia tem como principais eixos rodoviários, a EN326 e a Rua Central. A EN1 é o principal eixo, Norte-Sul, distribuidor de tráfego na qual se desenvolve as principais atividades, do qual se destaca o comércio, serviços e pequenas unidades industriais. A Rua Central, é a principal via de atravessamento e deslocação ao interior da freguesia, distribuidor de tráfego local, constitui-se como um dos principais eixos da rede viária que serve a freguesia e cidade de Fiães.

A cidade de Fiães apresenta uma dicotomia urbana e rural. Ao longo do principal eixo viário – Rua Central – atua a urbanidade com uma dinâmica e presença de comércio, serviços e edifícios de maior altura e volumetria. À medida que nos afastamos deste eixo, a ruralidade é mais expressiva e coopera com a dinâmica urbana de uma forma difusa, encontrando-se o comércio, a indústria, os serviços e a habitação difundidos no território.

Com a evolução urbanística, dos eixos viários urbanos principais da freguesia (EN1 – a poente da ARU e EN326 a Norte da ARU) de dinâmica diferenciada da das áreas mais interiorizadas da cidade, a área da ARU proposta, e com o avanço da construção em simultâneo com o não investimento em reabilitação do edificado mais antigo, a área central não acompanhou a dinâmica se comparada com a das áreas de intervenção mais recentes.

A área de reabilitação proposta corresponde à área central, o centro cívico e social da cidade, centro de festas e romarias.



Figura 4 – Vista Panorâmica da Cidade de Fiães

Esta área apresenta-se na atualidade como uma centralidade que urge de requalificação no sentido de lhe atribuir uma dinâmica associada a um centro capaz de servir a população no seu bem-estar, local de paragem e encontro, recreio e lazer, com qualidade do espaço público e do edificado urbano que a circunda.

A ARU é uma centralidade que urge de requalificação no sentido de lhe atribuir uma dinâmica associada a um centro capaz de servir a população no seu bem-estar, local de paragem e encontro, recreio e lazer, com qualidade do espaço público e do edificado urbano que a circunda.

A ARU da Área Central de Fiães no processo anterior de delimitação das ARU tinha uma área de 10 ha sendo expandida, neste processo de redelimitação, para uma área de 31,19 ha. Localiza-se na freguesia e cidade de Fiães, inscrevendo-se no núcleo antigo do aglomerado urbano, mais coeso e representativo, e sua envolvente próxima, que se pretende preservar, conforme delimitação no desenho anexo.



Figura 5 – Redelimitação da ARU 5 - Área Central de Fiães

A sua redelimitação compreendeu o largo da igreja, centro cívico e estendeu-se, no sentido de abranger zonas onde se denota a insuficiência, degradação e obsolescência de alguns edifícios. Muito especialmente a degradação dos arruamentos que estruturam a cidade, os perfis inadequados e urbanisticamente pouco potenciadores de uma vivência que se pretende qualificada e integradora de uma reabilitação conjunta entre espaço urbano e espaço privado.

Apresenta edificado com funções residenciais, a carecer de reabilitação. Alguns desses edifícios ainda se encontram habitáveis sendo que outros se encontram na situação de abandono e degradação. Uma parte do edificado, com qualidades patrimoniais do início do séc. XX finais do séc. XIX, entende-se válido pela sua representatividade de conjunto, é uma das apostas na reabilitação urbana deste centro.

Os arruamentos urgem de qualificação urbanística principalmente ao nível de alteração de perfis e adequação à centralidade que se pretende mais vivida, segura e adaptada ao cidadão em detrimento do veículo motorizado.

Desta forma é, portanto, o núcleo central que necessita primordialmente de estratégias de intervenção no espaço público/mobilidade e a requalificação do edificado, do património histórico e cultural.

## ARU CUJAS DELIMITAÇÕES NÃO FORAM ALTERADAS

ARU 2 — DELIMITAÇÃO DA ARU DO ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DO EUROPARQUE E ENVOLVENTE



Figura 6 – Delimitação da ARU 2 - Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente

A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.

A área de reabilitação corresponde à atual área do Europarque contendo o centro de congressos e áreas de recreio envolventes, expandindo-se a Norte para a zona industrial do Feira Park. Esta ARU integra a União de Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo e à freguesia de São João de Ver.

Pretende-se com a proposta de delimitação desta área de reabilitação urbana, de 83 ha, dar continuidade à estratégia que incide sobre a vertente da dinamização e modernização das atividades económicas, de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas urbanas.

O Europarque, equipamento de nível metropolitano tem vindo a representar-se como um indutor de novas funcionalidades ligadas à ciência, indústria, turismo, congressos, eventos culturais e lazer. Caracteriza pela flexibilidade de espaços permitindo a realização de vários eventos em simultâneo.

O Europarque, construído em 1995, é um dos equipamentos do concelho com maior projeção a nível Regional e Nacional. Foi aprovado em 19 de fevereiro de 2015, em Conselho de Ministros, a cedência do Europarque à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira por um período de 50 anos.

Trata-se de uma infraestrutura multiusos destacando-se as suas vocações de: centro de congressos, que permite adaptar-se a diversas iniciativas, congressos, jornadas, seminários, conferências, reuniões, workshops e de centro cultural, com capacidade de acolher grandes concertos, espetáculos musicais, bailado e outras manifestações culturais, assim como, eventos de caráter empresarial de índole cultural. O espaço envolvente ao equipamento é caracterizado por um harmonioso espaço verde que permite atividades e exposições ao ar livre;

Atualmente, este espaço necessita de alguma revitalização ao nível do espaço público, enquadramento e cuidado paisagístico, arruamentos, aparcamento e o edifício central de congressos. Desta forma, a estratégia desta autarquia é encontrar um modelo de negócio que torne o Europarque rentável e um pólo de dinamização económica e cultural da região.

A expansão a Norte do Europarque, inserida nos limites desta área de reabilitação, corresponde a uma zona industrial abandonada a qual se pretende dinamizar com indústrias de ponta e inovação tecnológica, recebendo investimentos que promovam o desenvolvimento científico e tecnológico, com grande enfoque na atracão de empresas de I&D e que funcione como indutora de um espaço agregador à atual área de equipamento – Europarque.



Figura 7 – Europarque e Área Envolvente

Com uma localização privilegiada entre Aveiro e Porto e servida pela autoestrada A1 e A29, existem já nesta área infraestruturas de acesso e loteamento industrial criado com o intuito de receber essas indústrias e dinamizar o tecido económico do concelho.

O Feira Park é dos primeiros edifícios a ocupar esta zona industrial. O Feira Park tem como objetivo incubar e acolher empresas inovadoras geradoras de valor. Tem disponibilizado para o efeito infraestruturas de qualidade para a incubação de empresas e prestando um conjunto de serviços de valor acrescentado que visam potenciar junto dos utentes as melhores condições para o sucesso das iniciativas empresariais.

A zona industrial revela uma necessidade de reestruturação das infraestruturas inerentes à tendência expansiva do espaço, que permita a fixação de mais empresas e possibilite intervenções de reabilitação nos edifícios existentes.

Desta forma, a delimitação desta ARU tem como objetivo principal desenvolver um polo multifuncional agregador de industrias e equipamentos de inovação e tecnologia, capazes de potenciar a atratividade produtiva e empregadora para o concelho e para região, geradora de valor revitalizando um espaço que proporcione a atração de investimento público e privado.

### ARU 3 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE LOUROSA

A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.

A Cidade de Lourosa possui um conjunto de fatores de inegável importância, nomeadamente ao nível da sua posição geográfica, do seu dinamismo socioeconómico e empresarial, da diversidade de equipamentos e da sua distinção no panorama internacional na transformação de produtos derivados de cortiça, que são elementos chave para a determinação do rumo a seguir para as próximas décadas, tornando-se fundamental para a criação de um território qualificado e de excelência.

A cidade de Lourosa é uma freguesia do concelho de Santa Maria da Feira, distrito de Aveiro. Abrangendo uma área de 5,77 km², dista cerca de 10 km da sede de concelho e possui, aproximadamente, 8.636 habitantes e uma densidade populacional de 1496,71 habitantes/ km².

Situada junto a uma via rodoviária importante, a E.N.1, facto que contribui para uma crescente urbanização do solo, bem como para a radicação de alguns complexos fabris, trata-se de uma freguesia fortemente industrializada que concentra um elevado número de pequenas e médias empresas, ligadas, sobretudo, ao sector da cortiça.

A freguesia de Lourosa encontra-se numa posição de proximidade às vias de comunicação que apresentam maior capacidade de tráfego, sendo o IC24 e a EN1 os principais eixos que garantem a mais franca ligação com os concelhos limítrofes localizados a Norte/Poente do concelho. A proximidade ao nó da A1 garante facilidade nas deslocações, igualmente a Norte e para Sul do País.

A estrutura viária da freguesia tem como principais eixos rodoviários, a EN1 e a Via Estruturante Lamas-Lourosa. A EN1 é o principal eixo, Norte-Sul, distribuidor de tráfego na qual se desenvolve as principais atividades, do qual se destaca o comércio, serviços e pequenas unidades industriais. A via estruturante Lamas-Lourosa, distribuidor de tráfego local, no sentido "Nascente/Poente", constitui-se como um dos principais eixos da rede estruturante municipal.

É de denotar o desenvolvimento que atravessa S. João de Vêr, Norte/Sul, o eixo industrial que percorre Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas, Lourosa e Fiães, o centro termal das Caldas de S. Jorge, os crescimentos acoplados ao exterior, a sul, S. João da Madeira e Ovar, a ligação a oeste, a Espinho, a articulação com a Região do Porto através de Vila Nova de Gaia e a área oriental do concelho, de grande valor ambiental e com promissor desenvolvimento comercial, lúdico/cultural, ecológico e turístico.

A cidade de Lourosa constitui o espaço urbano e eixo industrial de Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas, Lourosa e Fiães, o grande núcleo de vocação corticeira e estabelece um importante contraponto com a cidade de Santa Maria da Feira, que se destaca como pólo terciário e administrativo.

Estes dois núcleos, económica e demograficamente, são os mais fortes do concelho de Santa Maria da Feira, e complementares entre si. Ocupam os espaços orgânicos do Oeste, enquanto nos quadrantes Nordeste e Sudeste a vocação predominante é a florestal.

A posição de Lourosa no concelho permite-lhe usufruir das ligações ao território nacional, o que não impede a constatação da existência de algumas limitações no tocante às acessibilidades que interessa corrigir e completar em termos de estratégicos.

A cidade de Lourosa apresenta uma dicotomia urbana e rural. Ao longo dos principais eixos viários atua a urbanidade com uma dinâmica e presença de comércio, serviços e edifícios de maior altura e volumetria. À medida que nos afastamos destes eixos e nos posicionamos na interioridade da freguesia, a ruralidade é mais expressiva e coopera com a dinâmica urbana de uma forma difusa, encontrando-se o comércio, a indústria, os serviços e a habitação difundidos no território.



Figura 8 – Delimitação da ARU 3 - Área Central de Lourosa

Com a evolução urbanística, dos eixos viários urbanos principais da cidade (EN1 e via estruturante Lamas-Lourosa – a nascente da ARU) de dinâmica diferenciada da das áreas mais interiorizadas da cidade, estas áreas, incluindo a ARU proposta, foram ficando mais vazias e obsoletas, com uma dinâmica que não acompanhou a das áreas de intervenções mais recentes.

Esta área apresenta-se, na atualidade, como uma centralidade que urge de requalificação no sentido de lhe atribuir uma dinâmica associada a um centro capaz de servir a população no seu bem-estar, local de paragem e encontro, recreio e lazer, com qualidade do espaço público e do edificado urbano que a circunda.

A ARU da Área Central de Lourosa, com 16,62 ha, localiza-se na freguesia e cidade de Lourosa, inscrevendo-se no núcleo antigo do aglomerado urbano, mais coeso e representativo, que se pretende preservar.

De acordo com as prioridades estabelecidas no Plano Estratégico para Lourosa, a execução da ARU, será um primeiro passo na concretização de uma estratégia para a restante cidade e especificamente para a área central de Lourosa delimitada no Plano Diretor Municipal.



Figura 9 – Cidade de Lourosa



Figura 10 – Vista Panorâmica da Cidade de Lourosa

# ARU 4 — DELIMITAÇÃO DA ARU DO ZOO/PARQUE ORNITOLÓGICO DE LOUROSA E ENVOLVENTE



Figura 11 – Delimitação da ARU 4 - Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente

A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.

A área de reabilitação proposta corresponde a uma área de equipamento zoológico, o Parque Ornitológico de Lourosa, que tem particularidades singulares a nível nacional como o único parque ornitológico existente no país, e a sua área envolvente. Esta área envolvente corresponde a um espaço de atividades económicas, a indústrias abandonadas e armazéns de serviços a reabilitar.

Relativamente ao zoo/parque ornitológico, este foi adquirido pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira em 2000, perspetivando esta, a reabilitação e expansão deste equipamento.

A área de reabilitação proposta pertence à freguesia de Lourosa e tem uma área de, aproximadamente, 23,39 ha.

Este espaço já foi alvo de algumas intervenções, ocorrendo estas no período após a sua aquisição e em 2005. O principal objetivo dessas intervenções foi a criação de infraestruturas e condições mínimas com vista ao cumprimento de requisitos legais que permitissem a obtenção da licença de funcionamento como Parque Zoológico, bem como possibilitar a sua integração na Associação Europeia de Zoos e Aquários – EAZA e na Associação Ibérica de Zoos e Aquários – AIZA.

Atualmente é percetível a necessidade de se intervir no Zoo, de modo a garantir a continuidade do cumprimento das exigências no que respeita às condições de bem-estar relativas à exposição de animais ao público, bem como para se resolverem as limitações que possui no que respeita às sua infraestruturas de apoio e acessos, que neste momento condicionam o acesso ao parque.

O Zoo de Lourosa está a cerca de 15 minutos da cidade do Porto, próximo dos nós da A1, A29 e A41, distando a poucos metros da EN1. Apesar da sua proximidade a estas estradas, os acessos que os une são deficitários e confusos, constituindo um dos principais obstáculos à chegada dos visitantes. A Rua do Parque, onde se localiza a entrada principal do Zoo, também necessita de ser intervencionada no sentido de dotá-la de passeio e outras características urbanas que permitam as devidas condições de segurança e conforto de quem nela circula. Será de se equacionar a melhoria de ligação desta rua à EN1.

## ARU 6 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Porto Carvoeiro

A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.





Figura 12 – Delimitação da ARU 6 - Porto Carvoeiro

A decisão de se avançar para a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana neste território periférico e menos densificado do concelho resulta, em grande medida, da necessidade de levar a cabo uma reflexão aprofundada sobre as perspetivas de desenvolvimento deste núcleo urbano ribeirinho, que por um lado possibilite capitalizar e estender até ao concelho de Santa Maria da Feira o reconhecimento que a marca "Douro" assume no panorama turístico nacional (como uma das marcas turísticas mais distintivas), e que, fundamentalmente, permita "reanimar" este núcleo urbano, induzindo novas dinâmicas de reabilitação das estruturas edificadas e espaços públicos e de atração de residentes e atividades económicas (com prevalência da atividade turística e de apoio a esta atividade), mas sempre num propósito de preservação da identidade e pertença do lugar.

Os pressupostos base da proposta de delimitação desta ARU são:

i) Revitalizar o aglomerado ribeirinho de Porto Carvoeiro, induzindo novas dinâmicas de ocupação e fruição urbana;

- ii) Preservar e valorizar a identidade e memória histórica de Porto Carvoeiro;
- iii) Garantir a coerência tipológica do edificado e da linguagem arquitetónica em presença, focando a intervenção no núcleo ribeirinho, em detrimento da área urbanizada de matriz mais contemporânea situada à cota mais alta no troço inicial da Rua do Carvoeiro;
- iv) Abarcar os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos de qualificação e infraestruturação do espaço público mais relevantes, numa lógica de maximização de oportunidades de financiamento;
- v) Contemplar toda a faixa ribeirinha do aglomerado urbano, assim como algumas áreas naturalizadas envolventes.

Porto Carvoeiro é uma pequena localidade situada na margem esquerda do rio Douro, pertencente à extinta freguesia de Canedo, agora integrada na União das Freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, concelho de Santa Maria da Feira, distrito de Aveiro. Segundo os Censos de 2011, habitavam em Canedo 6.044 indivíduos, distribuídos por 2.037 famílias, o que resulta numa dimensão média de 2,97 indivíduos por família.

É a única povoação ribeirinha do concelho, situando-se no extremo norte da freguesia de Canedo, a cerca de 22 km do centro de Santa Maria da Feira e a 35 km do Porto. O acesso a Porto Carvoeiro é feito por via rodoviária, exclusivamente a partir do interior do concelho, através de uma estrada secundária intersetada por outra, levando uma à parte edificada na cota mais alta (Porto Carvoeiro Interior) e a segunda ao Largo situado na cota baixa, junto ao rio. Não existe nesta área nenhuma estrada que acompanhe o curso do rio Douro, o que impossibilita outro acesso rodoviário à localidade através da margem, ou a continuidade da estrada de acesso existente, que funciona em *cul-de-sac*. Contudo, esta relação com o rio é potenciada pela existência de um pequeno cais de acostagem para embarcações de pesca e recreio, tornando possível o acesso à localidade por via fluvial (a distância à foz do Douro é de 21,5 km).

Antes da construção da barragem de Crestuma/Lever, que submergiu a praia existente, este lugar funcionava como um importante porto comercial da região, de onde saíam barcos rabelos em direção ao Porto, transportando madeira, lenha, carvão vegetal, vinho, produtos alimentícios, entre outros.

Porto Carvoeiro faz parte da rede das Aldeias de Portugal e da ADRITEM – Associação de Desenvolvimento Integrado das Terras de Santa Maria. A ADRITEM iniciou em 2013 o evento "Há Festa na Aldeia", procurando o envolvimento ativo da população e o retomar de tradições em perda. Esta Associação tem também organizado um almoço de lampreia e sável, peixes tradicionalmente pescados nesta área ribeirinha.

A proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana de Porto Carvoeiro engloba um aglomerado monofuncional constituído por 45 edifícios, sendo apenas dois deles adstritos a outra função que não a residencial. São eles a antiga fábrica de madeira, que se encontra atualmente em ruína e se localiza junto ao rio, no extremo da povoação, e uma capela privada, que dá o nome à Rua Capela de Carvoeiro, e está localizada dentro da propriedade da Casa do Páteo.

Atualmente não há qualquer tipo de comércio e serviços em Porto Carvoeiro, assim como também não está presente fisicamente nenhuma associação desportiva ou cultural.

Porto Carvoeiro estende-se ao longo de uma encosta acidentada, descendo até à cota do rio. Ao casario, disposto de forma orgânica segundo as curvas de nível, associam-se logradouros estruturados em patamares, delimitados por muros em xisto, que ladeiam as íngremes ruas. Estes logradouros são usados como leiras de cultivo para pequenas hortas domésticas e pomares, o que cria uma diversidade ambiental, potenciando o valor paisagístico do conjunto. Nas ruas da encosta, o acesso por carro é bastante condicionado, sendo apenas possível em alguns trechos.

O espaço público necessita de uma intervenção global ao nível das infraestruturas, limpeza e valorização paisagística dos arruamentos e muros em xisto, dotando-o também de mobiliário urbano, atualmente inexistente.

A maior parte do tecido edificado é constituído por habitações unifamiliares de dois pisos, inicialmente construídas segundo técnicas tradicionais de construção com utilização de materiais locais que foram sendo progressivamente sujeitas a alterações. Em alguns edifícios que se mantêm pouco adulterados podemos verificar que as paredes são construídas em alvenaria de pedra (xisto) rebocada, sendo utilizada a madeira para a estrutura das coberturas, posteriormente revestidas a telha marselha e lusa. Alguns vãos apresentam cantaria de granito e ainda preservam a caixilharia em madeira. Um significativo número de edifícios apresenta um carácter dissonante devido às várias alterações a que foram sujeitos, ao nível de revestimentos, caixilharias, e demais elementos arquitetónicos. Existem porém alguns edifícios interessantes arquitetonicamente que importaria reabilitar e preservar.

De facto, um número significativo de edifícios apresenta um elevado grau de deterioração (ao nível das envolventes exteriores e coberturas), sendo que alguns destes edifícios se encontram devolutos e outros em ruína. A antiga fábrica de madeira encontra-se em elevado estado de degradação, apresentando danos significativos ao nível das envolventes e cobertura, que se encontra parcialmente destruída.

#### ARU 17 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA SUIL PARK E ENVOLVENTE

A Área de Reabilitação Urbana da SUIL PARK, com 7,62 hectares, localiza-se na faixa central do concelho de Santa Maria da Feira e integra a freguesia de São João de Ver.



Figura 13 – Delimitação da ARU 17 - Suil Park e Envolvente

Esta área caracteriza-se pelo desenvolvimento linear do edificado ao longo da EN1, sendo as funções residenciais e comerciais as funções predominantes. A EN1, historicamente, foi sempre um importante eixo de transações comerciais e de circulação de pessoas e bens, pelos fluxos que gera, sendo este um eixo preponderante para o desenvolvimento económico local.

Pretende-se a reabilitação urbana deste troço, salientando-se a importância estratégica que a EN1 ainda representa para o concelho de Santa Maria da Feira.

## ARU 27 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE CANEDO

A Área de Reabilitação Urbana da área central Canedo, com 8,41 hectares, localiza-se no lugar do Mirante, no estremo poente da área central da freguesia, e encontra-se relativamente bem dotada de equipamentos públicos, de comércio e serviços. Esta aglomeração surgiu na confluência dos principais eixos rodoviários, nomeadamente, ER 222, EN 223, EN 223 e a Em 520 e apresenta-se com boa funcionalidade urbana. A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.



Figura 14 – Delimitação da ARU 27 - Área Central de Canedo

A ARU incide sobre uma zona predominantemente habitacional, descontextualizada em termos funcionais da área central adjacente, possuindo um ambiente urbano de pouca qualidade. O edificado caracteriza-se pela predominância de edifícios residenciais com 1 e 2 pisos, alguns a necessitarem de obras. Nesta zona a rede viária apesar de se encontrar em bom estado de conservação revela-se bastante estreita, por vezes sem passeios, ou apresentando apenas passeio de um lado da via.

Com a construção do nó de acesso à A32, a norte da ARU, este espaço assume singular relevância enquanto entrada na freguesia, apresentando ainda vários espaços não edificados que permitem uma melhor integração urbanística com a área envolvente, que se encontra em bom estado de conservação.

## ARU 29 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE LOBÃO

A Área de Reabilitação Urbana da área central de Lobão, com 15,35 hectares, localiza-se numa zona de transição entre o sector Poente e o sector Nascente do concelho. A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.



Figura 15 – Delimitação da ARU 29 - Área Central de Lobão

A área de reabilitação urbana, que integra à área central da freguesia, é caracterizada, por um lado, por uma zona urbana consolidada, com densidades populacionais elevadas, e uma zona que apresenta características de povoamento rural, com baixa densidade.

A Zona mais urbana da ARU desenvolve-se de forma linear, ao longo de dois principais eixos viários, que se cruzam no cruzamento da Corga de Lobão. Este cruzamento, entre as Estradas Nacionais n.º 326 e n.º 223, gera uma acumulação de tráfego e de funções urbanas tendo um efeito polarizador historicamente forte, de fixação de população, serviços, comércio e equipamentos públicos.

A área envolvente a este cruzamento, localizando-se na parte Sul da ARU, diz respeito a uma zona com características rurais, crescendo lateralmente à EN 223 e à EN 326, alicerçada num povoamento de génese agrícola.

Na ARU verificam-se algumas necessidades de intervenção ao nível do edificado e da qualidade urbana, que esta área de reabilitação urbana pretende promover.

## ARU 30 – DELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE GUISANDE

A Área de Reabilitação Urbana da área central de Guisande, com 14,03 hectares, localiza-se na faixa central do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia. A delimitação desta ARU não sofreu alterações nos seus limites e igualmente na estratégia que o município pretende encetar para toda esta área.

A estrutura do povoamento da ARU da área central de Guisande caracteriza-se pela linearidade do edificado ao longo de um principal eixo rodoviário - a EN 223. O edificado, ao longo deste eixo, caracteriza-se pelo predomínio de habitações unifamiliares onde domina a cércea de 2 pisos e 3 pisos. O comércio e serviços estão localizados ao longo deste eixo.

O centro da freguesia é resultado da fixação de determinadas atividades e serviços ao longo da EN 223, predominando, simultaneamente, as funções urbanas de proximidade e as funções urbanas de atravessamento do tráfego concelhio. Esta ambivalência de funções é um desafio na reabilitação desta ARU, sendo preponderante a criação de condições que facilitem futuras intervenções urbanísticas.



Figura 16 – Delimitação da ARU 30 - Área Central de Guisande

# ALTERAÇÃO DAS DELIMITAÇÕES DAS ARU DAS CENTRALIDADES DAS FREGUESIAS DO CONCELHO

Os centros das vilas e aldeias foram ao longo dos tempos locais de centralização de comércio e serviços. Desde há muito, que nestas zonas se levavam a cabo as feiras ou os mercados ambulantes, as festas e romarias ou os simples momentos de lazer.

A concentração de pessoas nestes locais sempre gerou dinâmicas sociais e económicas muito fortes. Sendo que a recuperação ou potencialização dessas pode em muito ser coadjuvada, ou prejudicada, pelo estado urbanístico envolvente.

Tendo por objetivo que estas áreas centrais identitárias das freguesias e do concelho onde se inserem – continuem a ser locais atrativos tanto do ponto de vista meramente urbanístico como do ponto de vista turístico, da sociabilização, estadia, encontro e lazer, apostar na reabilitação urbana dos mesmos é condição *sine qua non* na persecução deste objetivo.

Desta forma assumimos a delimitação das centralidades das freguesias do concelho como uma primeira fase de todo o processo das áreas a submeter a reabilitação urbana, dando continuidade posterior, a constituição de ORU, daquelas que no futuro se venham a revelar pertinentes e prioritárias.

A intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano das áreas centrais das freguesias, ao longo dos últimos anos tem sido uma preocupação, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano dos centros das vilas e aldeias, existe necessidade de estabelecer ações mais integradas e alargadas ao nível do edificado e espaço público, centradas na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental, à qual vemos a delimitação da ARU uma forte oportunidade de intervenção global.

As áreas redelimitadas como ARU são as áreas centrais de:

- ARU 7 Caldas de S. Jorge
- ARU 8 Argoncilhe
- ARU 9 Sanguedo



- ARU 10 Nogueira da Regedoura
- ARU 11 Mozelos
- ARU 12 S. Paio de Oleiros
- ARU 13 Paços de Brandão
- ARU 14 Santa Maria de Lamas
- ARU 15 Rio Meão
- ARU 16 S. João de Vêr
- ARU 18 Espargo
- ARU 19 Travanca
- ARU 20 Fornos
- ARU 21 Sanfins
- ARU 22 Escapães
- ARU 23 S. Miguel de Souto
- ARU 24 Mosteirô
- ARU 25 Arrifana
- ARU 26 Vila Maior
- ARU 28 Gião
- ARU 31 Louredo
- ARU 32 Vale
- ARU 33 Pigeiros
- ARU 34 Romariz
- ARU 35 Milheirós de Poiares



### ARU 7 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE CALDAS DE S. JORGE

A área de Reabilitação Urbana de Caldas de São Jorge, com 27,02 hectares, localiza-se no centro do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia de Caldas de São Jorge.

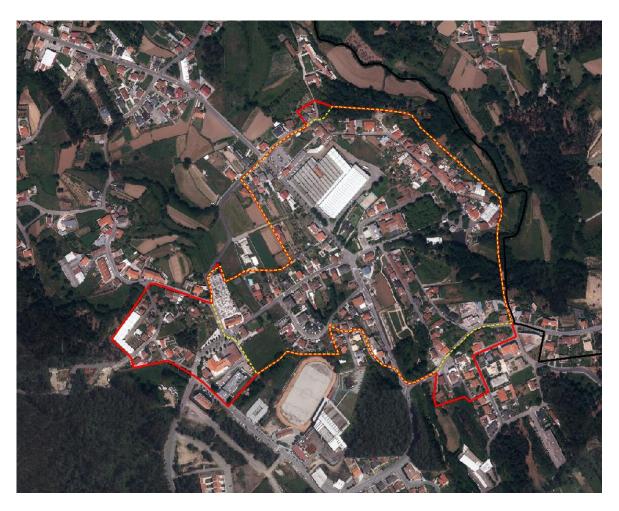


Figura 17 – Redelimitação da ARU 7 - Área Central de Caldas De S. Jorge

Nesta área central predominam as funções sociais, de serviços, equipamentos públicos e residenciais. O edificado é caracterizado pela predominância de habitações unifamiliares, com um ou dois pisos, identificando-se ainda, indústrias ligadas aos ramos da puericultura e brinquedos (algumas delas desativadas).

A área central da freguesia de Caldas de S. Jorge caracteriza-se, ainda, pela existência de dois polos com especificidades bem definidas. Um polo em torno do edifício termal, ligado à saúde, ao

lazer e bem-estar, e outro, com vocação predominantemente social, religioso e educativo. Estas duas centralidades, muito próximas, interagem reciprocamente ao longo da Avenida da Igreja.

Com esta integração pretende-se a reabilitação do edificado e do património cultural existente e, por outro lado, a promoção da atividade turística ligada à saúde e à estância termal.

### ARU 8 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE ARGONCILHE



Figura 18 – Redelimitação da ARU 8 - Área Central de Argoncilhe

A Área de Reabilitação Urbana de Argoncilhe, com 44,73 hectares, localiza-se no estremo norte do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia de Argoncilhe.

Nesta área predominam as funções residenciais, sociais, de serviços e equipamentos públicos, sendo que a norte predominam as funções sociais, cívicas e equipamentos desportivos, e a sul as funções residenciais, com uma malha urbana mais densa e sinuosa.

No que se refere à morfologia urbana, e atendendo à sua génese predominantemente rural, a área em questão encontra-se um pouco descaraterizada, visto que os edifícios de construção mais recente nem sempre se integram com o edificado mais antigo, verificando-se ainda, a existência de alguns terrenos não edificados.

De acordo com a estratégia do município, existe a necessidade de uma requalificação urbana desta centralidade, tornando-a mais dinâmica, competitiva e mais atrativa para a afixação de população.

### ARU 9 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE SANGUEDO

A Área de Reabilitação Urbana de Sanguedo, com 10,91 hectares, localiza no estremo norte do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia de Sanguedo.

A área central da freguesia tem vindo a crescer ao nível da oferta de serviços, comércio, locais de convívio e equipamentos públicos, no entanto, ainda apresentam características de um povoamento com alguma desorganização territorial, típica de um povoamento com génese rural (ruas subdimensionadas, perfis inconstantes, ausência de passeios).

A estrutura do povoamento da área central caracteriza-se pela existência de uma aglomerado urbano moderadamente compacto, que tem vindo a crescer ao longo dos principais eixos rodoviários, formando pequenos aglomerados que se têm vindo a consolidar. Na área central, apesar do panorama geral ser idêntico aos restantes lugares da freguesia, verifica-se uma maior concentração de comércio, serviços e alguns equipamentos públicos.

Pretende-se assim a requalificação do espaço urbano, promovendo-o, tornando-o mais atrativo e competitivo.





Figura 19 – Redelimitação da ARU 9 - Área Central de Sanguedo

### ARU 10 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE NOGUEIRA DA REGEDOURA

A Área de Reabilitação Urbana de Nogueira da Regedoura, com 34,61 hectares, localiza-se no estremo noroeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia de Nogueira da Regedoura.



Figura 20 – Redelimitação da ARU 10 - Área Central de Nogueira da Regedoura

A área central organiza-se fundamentalmente ao longo da EN 326, com uma razoável oferta ao nível do comércio, dos serviços e equipamentos sociais, estendendo-se às ruas adjacentes e de proximidade.

Esta área apresenta uma malha urbana de baixa densidade, caracterizada pela predominância dos edifícios residenciais, com um ou dois pisos, com algum comércio e/ou serviços ao nível do Résdo-chão. Verifica-se ainda, a existência de terrenos não edificados, sobretudo no interior dos quarteiros correspondentes com pequenas hortas de génese familiar. Na zona norte da ARU verifica-se uma maior densidade urbana correspondente com os edifícios coletivos de habitação social e o edifício da junta de freguesia.

Nesta área é evidente a ausência de coesão territorial ao nível das tipologias da funcionalidade urbana, nos diversos processos formais, justificando que desta heterogeneidade, surge a necessidade de uma requalificação urbana integradora das diferente realidades e por subsequente, o reforço desta centralidade.



### ARU 11 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE MOZELOS

Figura 21 – Redelimitação da ARU 11 - Área Central de Mozelos

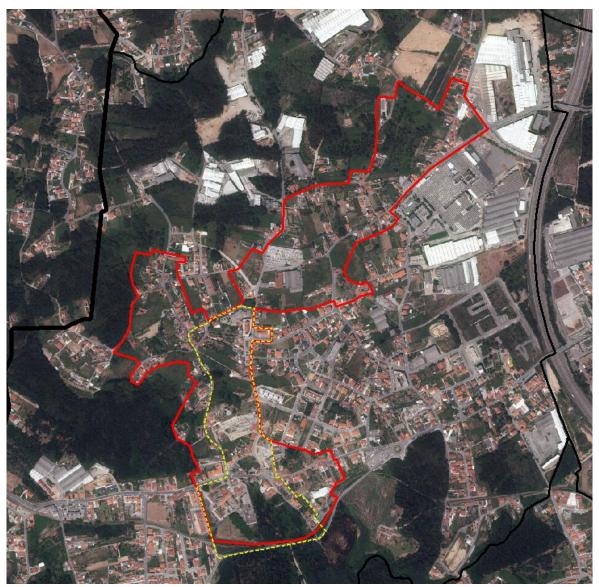
A Área de Reabilitação Urbana de Mozelos, com 26,71 hectares, localiza-se no quadrante noroeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra uma das áreas centrais da freguesia.

Este conjunto apresenta uma estrutura urbana linear desenvolvido, em parte, ao longo da ER 1-14, que faz a ligação entre o Picoto (EN1) e o concelho de Espinho, apresentando funções muito diferenciadas como a industrial, comercial, serviços e residencial.

O edificado é muito diversificado destacando-se, em termos de património arquitetónico e cultural, a presença de alguns edifícios residenciais antigos que fizeram parte de grandes quintas entretanto desativadas ou divididas em parcelas menores.

Tendo em conta que a área de reabilitação urbana integra um polo com uma centralidade bem estabelecida e que a freguesia de Mozelos se revela bastante competitiva em termos industriais e

económicos, torna-se essencial melhorar a qualidade da malha e da vivência urbana, potenciando a sua coesão e o seu desenvolvimento.



ARU 12 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE S. PAIO DE OLEIROS

Figura 22 – Redelimitação da ARU 12 - Área Central de S. Paio de Oleiros

A Área de Reabilitação Urbana de São Paio de Oleiros, com 53,22 hectares, localiza-se no quadrante noroeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia de São Paio de Oleiros.

A área central da freguesia desenvolve-se essencialmente a norte da Rua do Hospital (EM 516) com sentido nascente – poente, ao nível do comércio e serviços, e centralizada na Rua Joaquim Francisco do Couto, Em 516-1, com sentido norte – sul, fundamentalmente associada ao local de culto, aos serviços, instituições/associações de apoio social e comércio.

A área de reabilitação urbana configura-se relativamente concentrada e razoavelmente dotada de estabelecimentos de comércio, serviços, equipamentos públicos e espaços de lazer, sendo que a sua reabilitação irá favorecer a sua competitividade e atratividade. A estrutura do povoamento da freguesia caracteriza-se pela presença, em determinadas áreas, de um aglomerado urbano compacto, fundamentalmente apoiado pelas principais infraestruturas rodoviárias destacando-se uma grande concentração populacional, sobretudo a norte da Linha do caminho-de-ferro.



ARU 13 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE PAÇOS DE BRANDÃO

Figura 23 – Redelimitação da ARU 13 - Área Central de Paços de Brandão

A Área de Reabilitação Urbana de Paços de Brandão, com 55,47 hectares, localiza-se no quadrante noroeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia.

Na área central da freguesia, apesar de bastante próximas, podem-se individualizar duas centralidades com características distintas. Uma desenvolve-se na proximidade do centro cívico, com funções essencialmente ligadas aos serviços e ao culto. A outra, ao longo da EM 517-1, tem início na zona da estação de Paços de Brandão, prolongando-se até próximo da freguesia de Santa Maria de Lamas, com funções fundamentalmente comerciais e residenciais.

A área central de Paços de Brandão apresenta-se como um espaço razoavelmente concentrado, com um bom nível de oferta de bens e serviços, de fácil acessibilidade interna e com ligações favoráveis com o exterior. No entanto, carece ainda de algumas infraestruturas, bem como reabilitação de algum do edificado existente, de forma a melhorar a qualidade do ambiente urbano.

### ARU 14 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE SANTA MARIA DE LAMAS

A Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Santa Maria de Lamas, com 36,33 hectares, localiza-se no quadrante noroeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia.

A estrutura do povoamento caracteriza-se pela presença de um aglomerado urbano compacto, bem infraestruturado e com densidades habitacionais elevadas. Na área central, em particular, destaca-se uma grande área de equipamentos educativos, sociais, desportivos e em torno desta, verifica-se a tendência edifícios mais elevados. A área central é bastante compacta e está consideravelmente bem dotada de equipamentos, espaços públicos, estabelecimentos comerciais e serviços, existindo, ainda, algumas indústrias, sobretudo do sector da cortiça, que num futuro próximo deverão ser deslocalizadas para zonas industriais.

Nesta área deverá dar-se continuidade ao processo de reabilitação, requalificação e regeneração do espaço urbano, promovendo a sua competitividade.



Figura 24 – Redelimitação da ARU 14 - Área Central de Santa Maria de Lamas

# ARU 15 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE RIO MEÃO

A Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Rio Meão, com 33,09 hectares, localiza-se na zona oeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia de Rio Meão.

A área de reabilitação urbana é atravessada pela EN 109-4, que faz a ligação rodoviária para poente ao concelho de Espinho e para sul às freguesias de S. J. de Vêr e Santa Maria da Feira. Neste eixo predominam as funções residencial, de comércio e serviços, existindo ainda alguma indústria disseminada na malha urbana. Embora existam alguns edifícios de habitação coletiva, a predominância nesta área é de habitação unifamiliar.



Figura 25 – Redelimitação da ARU 15 - Área Central de Rio Meão

Embora a área central se configure relativamente concentrada e razoavelmente dotada de estabelecimentos de comércio, serviços, equipamentos públicos e espaços de lazer, considera-se preponderante a sua reabilitação por forma a promover a sua competitividade e atratividade.

# ARU 16 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE S. JOÃO DE VÊR

A Área de Reabilitação Urbana de São João de Ver, com 28,73 hectares, localiza-se na faixa central do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia.

O edificado da freguesia caracteriza-se pela predominância de edifícios residenciais com um e dois pisos, verificando-se, no entanto, a existência de alguns edifícios com 3 e 4 pisos. Na área central a situação é idêntica à restante freguesia, concentrando-se, no entanto, mais edifícios coletivos com cércea mais elevada, tendo um dos edifícios 5 pisos. Nesta área também se localizam alguns equipamentos públicos, comércio e serviços que diferenciam esta zona da restante freguesia.



Figura 26 – Redelimitação da ARU 16 - Área Central de S. João de Vêr

Esta área de reabilitação urbana, também coincidente com o centro cívico da freguesia, apresenta-se bastante descaraterizada e com edifícios um pouco degradados. Pretende-se, portanto, criar condições que favoreçam e incentivem a reabilitação do edificado existente, bem como o desenvolvimento desta área central.

### ARU 18 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE ESPARGO

A Área de Reabilitação Urbana de Espargo, com 27,25 hectares, integra a área central da freguesia de Espago e estende-se ao longo da rua Nova, com função predominantemente residencial.



Figura 27 – Redelimitação da ARU 18 - Área Central de Espargo

A estrutura do povoamento de Espargo caracteriza-se, fundamentalmente, pelo predomínio do edificado disperso de baixa densidade, ao longo dos principais eixos rodoviários e pelas fortes ligações com a sede do município.

A área central, apesar de não ter uma grande dimensão, compreende uma Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico, um Jardim-de-infância, uma Escola de Música, a Igreja Matriz de São Tiago de Espargo, um Cemitério, um Centro Paroquial, o Centro Cultural e Recreativo e o edifício da antiga Junta de Freguesia.

A área de reabilitação urbana proposta pretende potenciar e criar condições que promovam o edificado e vivência urbana, beneficiando da proximidade à sede do concelho, perspetivando-se a criação de novas dinâmicas capazes de atrair e fixar população.

### ARU 19 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE TRAVANCA

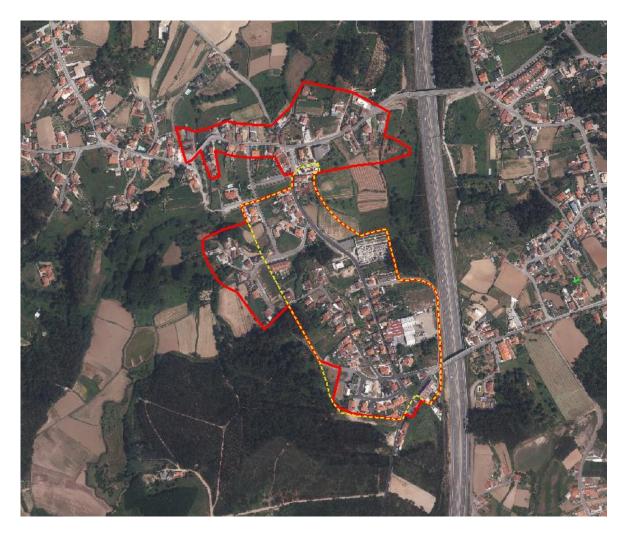


Figura 28 – Redelimitação da ARU 19 - Área Central de Travanca

A Área de Reabilitação Urbana de Travanca, com 21,53 hectares, localiza-se no estremo Oeste do concelho e integra a área central da freguesia.

O edificado na freguesia é caracterizado pela predominância de edifícios com um e dois pisos com funções residenciais. Na área central, para além da função residencial, destacam-se alguns edifícios e espaços com funções educacionais, serviços, apoio social, lazer, desportivos e de culto religioso, todos eles de dimensão local.

A génese do povoamento é rural, apresentando ainda caraterísticas de dispersão e de complementaridade entre a atividade agrícola e florestal, verificando-se algum edificado bastante antigo e degradado.

Nesta área a reabilitar pretende-se consolidar e recuperar o tecido urbano existente, perspetivando-se a criação de novas dinâmicas capazes de atrair e fixar população.



ARU 20 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE FORNOS

Figura 29 – Redelimitação da ARU 20 - Área Central de Fornos

A Área de Reabilitação Urbana de Fornos, com 22.78 hectares, localiza-se a Sudeste da freguesia de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia.

A estrutura do povoamento da área central de Fornos caracteriza-se, fundamentalmente, pelo predomínio do edificado residencial de baixa densidade, associado em determinadas zonas a grandes loteamentos urbanos que se têm vindo a consolidar, com fortes ligações com a sede do município, intercalados com alguns espaços agrícolas e florestais.

A área central tem vindo a ser alvo de intervenções de requalificação urbana, estando dotada de novas infraestruturas, mas ao nível dos edifícios carece de intervenções estruturantes de reabilitação. Apesar da sua pequena dimensão, a área central tem-se revelado bastante dinâmica em várias alturas do ano, com animação e atividades para a população.

A tendência de concentração de novos equipamentos nesta área perspetiva novas procuras por parte da população, pretendendo-se reforçar as funções centrais entretanto desenvolvidas.



### ARU 21 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE SANFINS

Figura 30 – Redelimitação da ARU - Área Central de Sanfins

A Área de Reabilitação Urbana de Sanfins, com 12,69 hectares, localiza-se a nascente da sede de concelho e desenvolve-se, fundamentalmente, ao longo das ruas Souto das Mestras, Igreja, Aldeia, Doutor Domingos da Silva Coelho e rua dos Moinhos.

Em temos de rede viária, a área de reabilitação é servida por vias sinalizadas com problemas estruturais de circulação e mobilidade. As vias são subdimensionadas, algumas sem passeios, bastante sinuosas, resultado, sobretudo, da génese do povoamento rural. Verifica-se que alguns caminhos passaram a desempenhar funções de ruas, não tendo havido uma correta inserção urbanística nas funções que desempenham.

A área a reabilitar não se encontra urbanisticamente estruturada e ostenta um edificado bastante degradado, que importa procurar inverter, e as quintas de grande valor existentes na ARU, fazem parte do espólio arquitetónico e cultural, identitário do local.

Com a implementação desta ARU pretende-se criar condições para a reabilitação do edificado, através da atribuição de vários incentivos, melhorar as condições de habitabilidade e de mobilidade e proteger e promover o património edificado.

### ARU 22 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE ESCAPÃES

A Área de Reabilitação Urbana de Escapães, com 10,02 hectares, localiza-se a nascente da sede de concelho e caracteriza-se pela presença de um aglomerado urbano compacto, onde as funções residenciais e de serviços predominam. A rua mais simbólica da freguesia poderá considerar-se a rua Joaquim Aires Lopes, muito estreita, sem passeios, de sentido único e com algum edificado degradado. Esta é, possivelmente, a rua mais antiga da freguesia, sendo a origem do povoamento.

A área onde se verifica a maior concentração de equipamentos, comércio, e serviços centraliza-se ao longo da rua Camilo Augusto Correia, da rua da Igreja e da rua Padre Albano Paiva Alferes. A rua Camilo Augusto Correia caracteriza-se essencialmente pela localização dos principais equipamentos educativos e sociais.

Uma das particularidades da freguesia de Escapães é ter um núcleo central bastante concentrado, relativamente bem estruturado, dotado com algum comércio de proximidade, serviços e equipamentos educativos, sociais e de culto, bastante próximos entre si. O largo Dona Rosália Reis e o Jardim do Eleito local, enquanto local de encontro, são palco de algumas atividades lúdicas e culturais da freguesia.

A área de reabilitação urbana proposta pretende potenciar e criar condições que promovam o edificado e vivência urbana.



Figura 31 – Redelimitação da ARU 22 - Área Central de Escapães

### ARU 23 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE S. MIGUEL DE SOUTO

A Área de Reabilitação Urbana da freguesia de S. Miguel de Souto, com 53,22 hectares, localiza-se no estremo Sul do concelho e integra a área central da freguesia, estendendo-se ao longo das vias adjacentes, nomeadamente a antiga EN327 e a rua Padre Inácio.

Esta área caracteriza-se pela existência de um pequeno núcleo urbano mais denso, correspondente com a área central da freguesia, sendo que, próximo da igreja e da junta de freguesia, para além da função residencial, aglomeraram-se alguns equipamentos públicos, comércio e serviços.

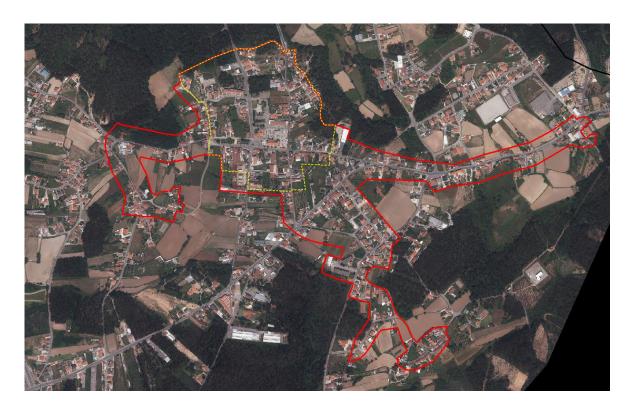


Figura 32 – Redelimitação da ARU 23 - Área Central de S. Miguel de Souto

A génese da área central dever-se-á fundamentalmente à localização da igreja, enquanto local de culto e de reunião e o cruzamento das principais vias rodoviárias. A área central tem vindo a revelar algum dinamismo, com bastantes eventos e animação em determinados períodos do ano. A área central tem alargado as suas funções, verificando-se nos últimos anos algumas intervenções urbanísticas que têm contribuído para melhorar a sua urbanidade. No entanto, ao nível do edificado verificam-se bastantes edifícios degradados, a necessitar de intervenções de fundo. Por sua vez, ao longo da antiga EN 327, onde predomina a função residencial associada em parte a algum comércio de proximidade, alguns edifícios antigos carecem de intervenções de reabilitação.

Apesar das obras realizadas sobretudo na via pública, algumas intervenções terão, necessariamente, que passar por uma reestruturação da rede viária, visto que em determinadas zonas existe a necessidade de se construírem passeios, dando continuidade aos existentes, de forma a permitir uma melhor mobilidade e urbanidade.

### ARU 24 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE MOSTEIRÔ

Figura 33 – Redelimitação da ARU 24 - Área Central de Mosteirô

A Área de Reabilitação Urbana da freguesia de Mosteirô, com 22,24 hectares, localiza-se no estremo Sul do concelho de Santa Maria da Feira e integra parte da área central da freguesia.

O aglomerado urbano caracteriza-se pelo predomínio do edificado de baixa densidade, com um e dois pisos, com função residencial. A estrutura urbana é marcada pelo crescimento linear ao longo dos principais eixos rodoviários, formando pequenas aglomerações, relacionadas com a prática agrícola que se desenvolve no interior dos quarteirões e nos interstícios urbanos, deixando transparecer a génese rural do local.

A área de reabilitação é atravessada pela EN 109-4, que permite rápidas deslocações dentro e para fora do Município, suportando, em parte, a estrutura do aglomerado urbano.

Em determinados locais da área de reabilitação a rede viária foi recentemente intervencionada ao nível do piso e construção de passeios. No entanto, ao nível da conservação e manutenção de alguns muros e fachadas dos edifícios e equipamentos públicos, verificam-se algumas necessidades de intervenção, que esta área de reabilitação urbana pretende potenciar.

### ARU 25 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE ARRIFANA

A Área de Reabilitação Urbana de Arrifana, com 45,58 hectares, localiza-se no estremo Sul do concelho de Santa Maria da Feira e integra parte da área central da freguesia de Arrifana. Esta área, com forte ligação ao concelho de S. João da Madeira, caracteriza-se pela existência de um aglomerado urbano compacto, com uma densidade populacional elevada. A grande concentração populacional a sudeste da freguesia justifica-se, em parte, pelo efeito polarizador do antigo traçado da EN1. Nesta área identifica-se facilmente a centralidade do aglomerado, no entanto, a definição do seu limite físico não se revela tão evidente pela sua complementaridade com o concelho limítrofe.

Os edifícios existentes na ARU de Arrifana caracterizam-se pela multifuncionalidade dos edifícios quase sempre associando habitação, comércio e serviços, disseminados ao longo da antiga EN1, salientando-se certos equipamentos e serviços, mais especializados, que têm o seu próprio espaço. Saindo do eixo da antiga EN1 a função residencial é a predominância do edificado, verificando-se que ainda existem alguns espaços desocupados. A cércea dos edifícios não é homogénea, existindo edifícios com um e dois pisos até edifícios com 6 pisos. Verifica-se ainda a existência da Linha do Vouga, com a estação de Arrifana localizada a cerca de 400 metros a sul da Igreja Matriz.

A ARU configura-se relativamente compacta, dotada de comércio, serviços, equipamentos e espaços públicos. No entanto, é fundamental que se criem condições que facilitem uma intervenção urbanística em geral, que requalifique o espaço público, e que permita aos proprietários a reabilitação de alguns edifícios que se encontram devolutos ou em mau estado de conservação.



Figura 34 – Redelimitação da ARU 25 - Área Central de Arrifana

### ARU 26 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE VILA MAIOR

O espaço urbano contido na Área de Reabilitação Urbana de Vila Maior, com 30,94 hectares, localiza-se no estremo norte do concelho de Santa Maria da Feira e integra parte da área central da freguesia.



Figura 35 - Redelimitação da ARU 26 - Área Central de Vila Maior

O povoamento caracteriza-se pela existência de um aglomerado urbano de baixa densidade, muito relacionadas com a prática agrícola, que se desenvolve no interior dos quarteirões e nos interstícios urbanos. O edificado que se foi construindo ao longo dos eixos rodoviários, com a exceção da área central que é mais concentrada, caracteriza-se pela predominância de edifícios residenciais unifamiliares com um e dois pisos.

Na área de reabilitação urbana pretende-se consolidar e reabilitar o tecido urbano existente, perspetivando-se a criação de novas dinâmicas capazes de atrair e fixar população, sendo fundamental que se criem condições que facilitem as intervenções urbanísticas no território.



ARU 28 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE GIÃO

Figura 36 – Redelimitação da ARU 28 - Área Central de Gião

A Área de Reabilitação Urbana da freguesia de Gião, com 12,14 hectares, localiza-se no quadrante Nordeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central de Gião.

A freguesia apresenta uma estrutura de povoamento caracterizada pela dispersão do edificado, tendo sido as edificações construídas, essencialmente, ao longo dos principais eixos rodoviários. Pode afirmar-se, em síntese, que a disposição urbana de Gião é estruturada por três eixos viários principais, localizando-se ao longo destes os principais equipamentos, comércio e serviços locais.

Da individualização funcional da área central destacam-se as funções residenciais, culto, educação, apoio social, lazer, desporto e comércio, havendo também, muito próximo da área central, prática agrícola e florestal.

A construção do nó da A32 em Gião, com ligação muito próxima ao centro, veio trazer uma nova dinâmica à freguesia, aumentando a procura em termos de habitação, sendo fundamental que se criem condições que facilitem futuras intervenções urbanísticas de reabilitação urbana.



ARU 31 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE LOUREDO

Figura 37 – Redelimitação da ARU 31 - Área Central de Louredo

A Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Louredo, com 9,56 hectares, localiza-se na faixa central do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia.

A freguesia apresenta um povoamento disperso, contudo nucleado em termos de funções de centralidade. O ponto central da ARU, onde estão concentradas as funções comerciais e de serviços, faz-se no cruzamento entre a EN 326 e a EM 514-1. O atravessamento da EN 326 é uma potencialidade para o crescimento deste centro, visto ser uma via que proporciona a passagem, não só de trânsito local, mas também de passagem para o concelho de Arouca, a nascente, e Porto a Norte.

A Igreja Paroquial de São Vicente de Louredo, Casa Paroquial de Louredo, são elementos que integram a área central, paralelamente à EM 514-1, verificando-se habitações de cariz rural, muito relacionadas com a prática agrícola, manifestando-se a génese rural do local.

Na área de reabilitação urbana pretende-se consolidar e reabilitar o tecido urbano existente, perspetivando-se a criação de novas dinâmicas capazes de atrair e fixar população, sendo fundamental que se criem condições que facilitem as intervenções futuras.

### ARU 32 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE VALE

A Área de Reabilitação Urbana da Área Central do Vale, com 15,97 hectares, localiza-se no sector nascente do concelho de Santa Maria da Feira e integra a área central da freguesia.

A estrutura do povoamento da freguesia do Vale é caracterizada pela construção linear ao longo dos principais eixos rodoviários, muito condicionada pelas características do relevo, dos quais se destaca a EM 509-1.

A ARU da área central do Vale é uma área predominantemente rural, caracterizada pela existência de um aglomerado relativamente disperso e a centralidade ser distinguida pela existência do centro cívico, da Igreja e o Jardim de Infância.

Grande parte desta área é ocupada por edifícios residenciais com um e dois pisos e pelo casario rural associado a quintas de património identitário local. As habitações associadas a quintas agrícolas, onde em algumas delas ainda se exerce a atividade agrícola, encontram-se em estado de obsolescência cuja reabilitação dignificaria a paisagem local, humana e urbana.

Esta ambiência com características tão locais e particulares são um desafio na reabilitação desta ARU, sendo preponderante a criação de condições que auxiliem futuras operações de reabilitação urbana.



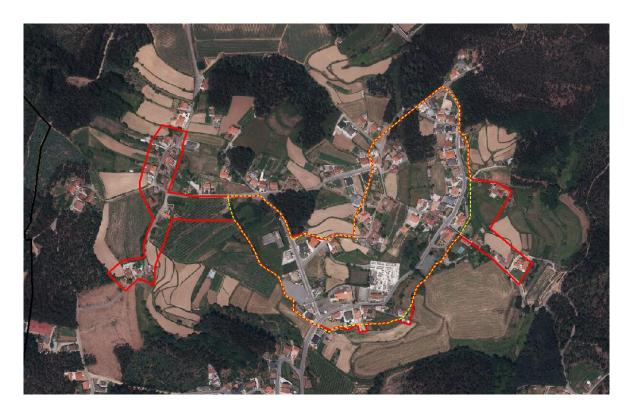


Figura 38 – Redelimitação da ARU 32 - Área Central do Vale

### ARU 33 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE PIGEIROS

A Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Pigeiros, com 12,88 hectares, localiza-se no quadrante Sudeste do concelho de Santa Maria da Feira.

A ARU abrange parte da área central da freguesia de Pigeiros, apresenta uma malha urbana dispersa, de baixa densidade, com predomínio de edifícios residenciais, com um e dois pisos, estando ainda grande parte da área ocupada pelo uso agrícola.

O edificado na área de reabilitação desenvolve-se em grande medida ao longo do eixo viário preconizado pela EM 513 e pelas ruas das Cavadas e da Aldeia. Junto à igreja localizam-se os equipamentos e serviços básicos da freguesia, como o edifício da junta de freguesia e o Centro de Cultura e Desporto local.

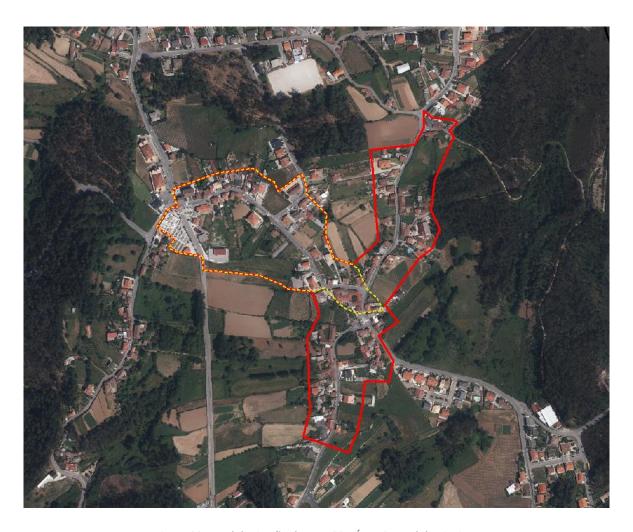
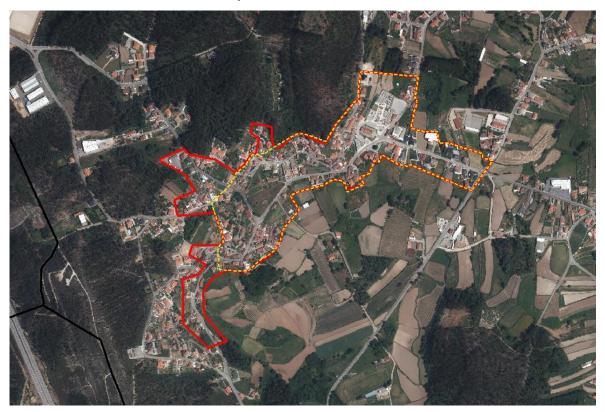


Figura 39 – Redelimitação da ARU 33 - Área Central de Pigeiros

Nesta área o parque habitacional, assim como todo o ambiente urbano, apresenta sinais de degradação e de envelhecimento, carecendo de medidas que potenciem a reabilitação urbana.

Com a implementação desta ARU, através da atribuição de vários incentivos, pretende-se criar condições que permitam melhorar as condições de urbanidade e de habitabilidade, e que contribuam para a proteção e promoção do património edificado.



### ARU 34 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE ROMARIZ

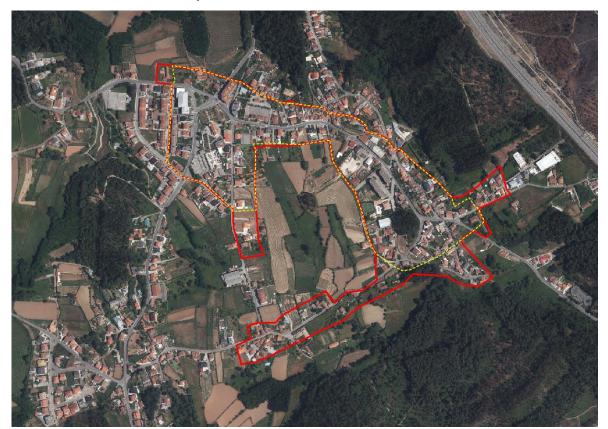
Figura 40 – Redelimitação da ARU 34 - Área Central de Romariz

A Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Romariz, com 19,81 hectares, localiza-se no estremo Sudeste do concelho de Santa Maria da Feira.

A ARU inclui grande parte do edificado mais antigo da freguesia, que se foi aglomerando próximo da igreja e dos principais eixos viários, integrando a área central da freguesia.

Em termos de mobilidade, a população serve-se essencialmente da variante à Em 628, que faz a ligação do centro de Romariz a Milheirós de Poiares e a Em 514-2, que faz a ligação da freguesia para Norte e à EN 326, com ligação a Arouca para nascente e ao centro do concelho para poente.

Na ARU, a via principal é a EM 628 percorrendo um casario antigo de génese rural e que apresenta sinais de envelhecimento. Nesta área verificam-se algumas necessidades de intervenção ao nível do edificado e da qualidade urbana, que esta área de reabilitação urbana pretende promover.



### ARU 35 – REDELIMITAÇÃO DA ARU DA ÁREA CENTRAL DE MILHEIRÓS DE POIARES

Figura 41 – Redelimitação da ARU 35 - Área Central de Milheirós de Poiares

A Área de Reabilitação Urbana de Milheirós de Poiares, com 21,89 hectares, localiza-se no estremo sul/sudeste do concelho de Santa Maria da Feira e integra uma das centralidades da freguesia. Nesta zona, localiza-se a Igreja Paroquial e o seu espaço envolvente, o cineteatro do centro comercial Dr. Crispim, equipamento com visibilidade local, serviços, comércio e edifícios residenciais de habitação unifamiliar.

Esta área diz respeito à zona mais poente da ARU, sendo que na sua extensão para nascente, ao longo da EM 515, de ligação ao concelho vizinho de Oliveira de Azeméis, encontra-se uma malha urbana dispersa, constituído essencialmente por moradias unifamiliares, com um e dois pisos, que foram crescendo ao longo da malha viária, muito relacionadas com a prática agrícola que se desenvolve no interior dos quarteirões e nos interstícios urbanos, expondo a génese rural do local.

A área de reabilitação urbana proposta pretende potenciar e criar condições que promovam a regeneração do edificado e da vivência urbana, criando condições que facilitem futuras intervenções urbanísticas.

# INSERÇÃO DE 5 NOVAS ARU

### ARU 36 - LUGAR DE VILARES - CANEDO

A Área de Reabilitação Urbana de Vilares, com 6,47 hectares, localiza-se na freguesia de Canedo, na zona nordeste do concelho de Santa Maria da Feira.

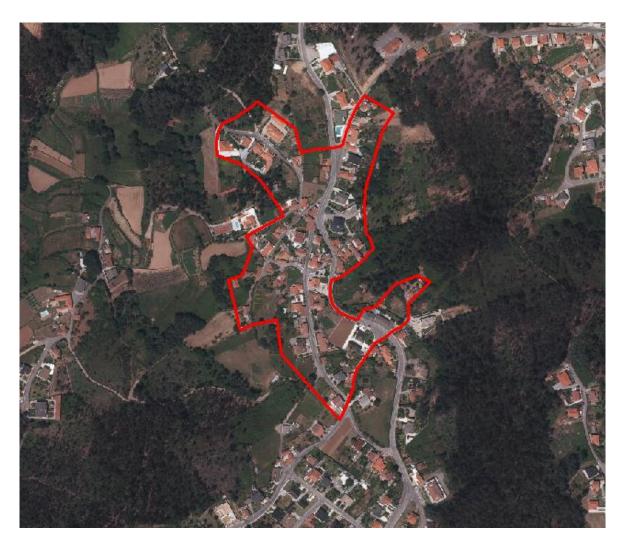


Figura 42 – Inserção da ARU 36 – Lugar de Vilares - Canedo

O território incluído na ARU caracteriza-se pelo desenvolvimento linear do edificado ao longo da EN223, formando uma pequena aglomeração mais compacta na zona de Vilares, caracterizado pela predominância de edifícios com um e dois pisos com funções residenciais.

A génese do povoamento é rural, apresentando caraterísticas de dispersão e de complementaridade entre a atividade agrícola e florestal, verificando-se algum edificado bastante antigo e degradado.

Na ARU verificam-se algumas necessidades de intervenção ao nível do edificado e da qualidade urbana, que esta área de reabilitação urbana pretende promover.

### ARU 37 - LUGAR DE TAREI - SÃO MIGUEL DE SOUTO

A Área de Reabilitação Urbana de Tarei, com 41,17 hectares, localiza-se na freguesia de Souto, junto ao limite com a freguesia de Travanca, no estremo sul/poente do concelho de Santa Maria da Feira.

A área demarcada na ARU abrange um aglomerado considerável de habitações, apresentando uma malha urbana relativamente compacta, de baixa densidade, com predomínio de edifícios residenciais, com um e dois pisos. Grande parte das habitações estão envolvidas com a atividade agrícola, verificando-se ainda na envolvência, consideráveis áreas florestais.

Os principais eixos rodoviários que atravessam a ARU, sendo um elemento estruturante, são a EM 529, a EM 529-3 e a rua Escolas de Tarei.

As características específicas locais são um influente contributo na concretização desta ARU, sendo preponderante a criação de condições que auxiliem futuras operações de reabilitação urbana.



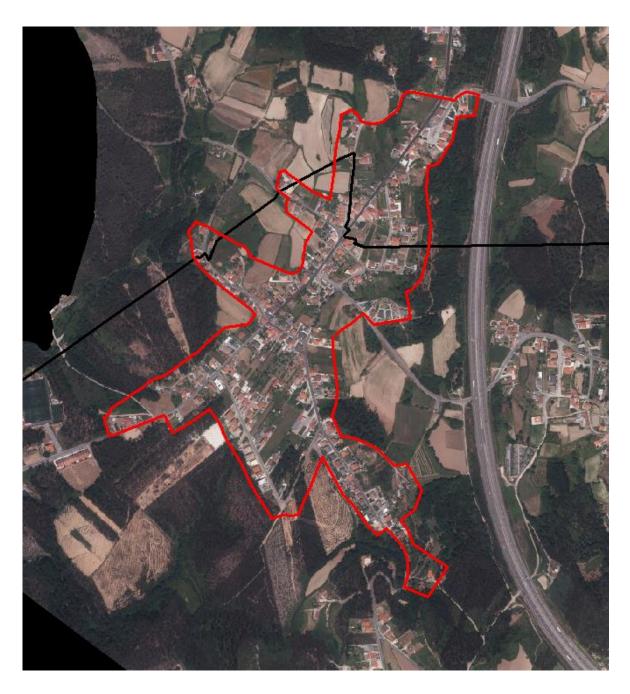


Figura 43 – Inserção da ARU 37 – Lugar de Tarei - S. Miguel de Souto



### ARU 38 - LUGAR DE IGREJA - LOBÃO

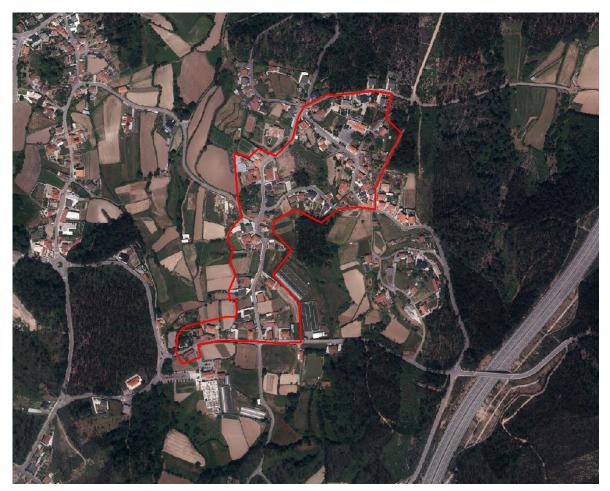
Figura 44 – Inserção da ARU 38 – Lugar da Igreja - Lobão

A Área de Reabilitação Urbana da Igreja, com 5,78 hectares, localiza-se na freguesia de Lobão numa zona de transição entre o sector Poente e o sector Nascente do concelho.

A área a reabilitar não se encontra urbanisticamente estruturada, ostenta algum edificado bastante degradado, casas e quintas de grande valor, que fazem parte do espólio arquitetónico e cultural do local, que é de todo o interesse reabilitar.

Nesta área predominam as funções residenciais, sociais, de serviços e equipamentos públicos, sendo que, no que se refere à morfologia urbana, e atendendo à sua génese rural, a área em questão encontra-se um pouco descaraterizada.

De acordo com a estratégia do município, existe a necessidade de uma requalificação urbana desta centralidade, tornando-a mais dinâmica, competitiva e mais atrativa para a fixação de população.



#### ARU 39 - LUGAR DE IGREJA - GUISANDE

Figura 45 – Inserção da ARU 39 - Lugar da Igreja - Guisande

A Área de Reabilitação Urbana da Igreja, com 9,41 hectares, localiza-se na freguesia de Guisande, na faixa central Este do concelho de Santa Maria da Feira.

O aglomerado urbano caracteriza-se pelo predomínio do edificado de baixa densidade, com um e dois pisos, com função residencial. A estrutura urbana é marcada pelo crescimento linear ao longo de eixos rodoviários, pouco estruturados, formando pequenas aglomerações. Estas aglomerações estão muito relacionadas com a prática agrícola que se desenvolve no interior dos quarteirões e nas áreas marginais ao edificado. A atividade florestal é também uma característica da área envolvente ao local.

A área a reabilitar não se encontra urbanisticamente estruturada, com arruamentos estreitos, sinuosos, por vezes sem passeios, e apresenta-se com algum edificado bastante antigo a carecer de intervenções de reabilitação.

Com a implementação desta ARU pretende-se criar condições para a reabilitação do edificado, através da atribuição de vários incentivos, melhorar as condições de habitabilidade e de mobilidade e proteger e promover o património edificado.



ARU 40 - LUGAR DO MURADO - MOZELOS

Figura 46 – Inserção da ARU 40 – Lugar do Murado - Mozelos

A Área de Reabilitação Urbana do lugar do Murado, com 44,52 hectares, localiza-se na freguesia de Mozelos, numa zona de transição entre as áreas centrais das freguesias de Mozelos e de Santa Maria de Lamas.

Esta área caracteriza-se pela existência de um aglomerado urbano compacto, com uma densidade populacional elevada, com uma grande heterogeneidade ao nível dos edifícios e das suas funções. A grande concentração populacional justifica-se, em parte, pela grande concentração de atividades comerciais e de serviços, sendo as atividades ligada ao setor da cortiça a mais notável do local e da região.

Os edifícios existentes na ARU do lugar do Murado caracterizam-se pela multifuncionalidade dos usos existentes no local, com uma forte presença de edifícios industriais, de comércio, serviços e residenciais.

A cércea e a volumetria dos edifícios não é homogénea, existindo edifícios residenciais com um e dois pisos e outros mais altos ou com áreas consideravelmente mais elevadas.

A ARU configura-se relativamente compacta, dotada de comércio, serviços, equipamentos e espaços públicos. Em determinados locais da área de reabilitação a rede viária foi recentemente intervencionada, ao nível do piso, da construção de passeios e da circulação automóvel, no entanto, é fundamental que se criem condições que facilitem uma intervenção urbanística em geral, que requalifique o espaço público, e que permita aos proprietários a reabilitação de alguns edifícios que se encontram devolutos ou em mau estado de conservação.

# 6. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS

O Artigo 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação: se por um lado "obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável", por outro "confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural".

Resulta deste facto a necessidade do Município de Santa Maria da Feira, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal das ARU, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

Neste processo de Redelimitação das ARU, apesar de o RJRU estipular para a delimitação da ARU (sem a definição da ORU) a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), continua-se a considerar oportuno elencar o quadro mais alargado dos benefícios fiscais que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Desta forma, elabora-se uma revisão ao apoios e incentivos à reabilitação urbana a atribuir nas ARU decorrentes da nova Lei do Orçamento de Estado (EBF 2018) e do CIVA, sendo de notar que existem alterações profundas neste "novo" Orçamento de Estado no que diz respeito aos artigos 71.º e 45.º que vieram reforçar a preocupação cada vez maior no que tange aos incentivos à reabilitação urbana.

# INCENTIVOS REGULAMENTAR/ADMINISTRATIVOS/ PROCESSUAIS

#### **MUNICIPAIS**

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal continua a atribuir os mesmos benefícios do processo anterior das ARU aprovado em 2015, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas (mantêm-se os mesmos benefícios do 1.º processo de delimitação das ARU aprovado em 2015):

- Redução de 80% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de "ações de reabilitação" estabelecida no nº 23 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais;
- Redução durante 3 anos de 80% do valor das taxas relativas à ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;
- Redução de 80% das taxas relativas à utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários;
- Taxa de Licenciamento / autorização / admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas: isenção total em operações urbanísticas respeitantes a obras de reconstrução, alteração e conservação efetuadas dentro dos limites das ARU, bem como relativamente a obras de recuperação, alteração e conservação de edifícios legalmente classificados como de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Santa Maria da Feira, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Saliente-se que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

### REGIME EXCECIONAL E TEMPORÁRIO PARA A REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana (DL n.º 53/2014, de 8 de abril), outro importante instrumento de apoio e incentivo à reabilitação urbana, que não de natureza fiscal, mas antes de natureza administrativa e processual, veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios, (i) o da proteção da propriedade privada adjacente e (ii) o da segurança de pessoas e bens. Entre as situações excecionadas, destacam-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros.

Por seu turno, ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

Finalmente, este novo regime permite às operações urbanísticas estarem dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Em momento subsequente à aprovação da delimitação das ARU, o Município de Santa Maria da Feira poderá considerar necessário ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação no seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

#### **INCENTIVOS FISCAIS**

#### EBF 2018 para a Reabilitação Urbana

• IRS – De acordo com o art.º 71.º, n.º 4 do EBF (que se mantém inalterado), são dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação – alínea a); ou Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação – alínea b).

Ademais, e conforme o art.º 71.º, n.º 5 do EBF, alterado por intermédio da Lei do OE para 2018, as mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa de tributação autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

Quanto ao art.º 71.º, n.º 7 do EBF, alterado por intermédio da Lei do OE para 2018 (anterior n.º 6), prescreve o seguinte: Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento dos imóveis referidos no n.º 4.

Encargos relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Entende-se por ações de reabilitação (art.º 71.º, n.º 23, alínea a) do EBF) são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.

Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação.

O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à Autoridade Tributária a certificação dos encargos.

• IRC - Conforme prevê o art.º 71.º, n.º 1 do EBF (que se mantém inalterado), ficam isentos do IRC, os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

De acordo com o art.º 71.º, n.º 2 do EBF (que também não foi objeto de alterações por intermédio da Lei do OE para 2018), os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do mesmo artigo, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por Portaria do Ministro das Finanças; (ver Portaria n.º 345-A/2016, que altera a Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro);

b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF (referente a mais-valias realizadas por não residentes) ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (cfr. art.º 71.º, n.º 3 do EBF, que se mantém inalterado, não obstante a Lei do OE para 2018).

A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem caráter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS (art.º 71.º, n.º 9 do EBF, que não sofreu alterações com a Lei do OE para 2018).

Além disso, a dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais, previstas nos competentes códigos, relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta (cfr. art.º 71.º, n.º 10 do EBF, que não sofreu alterações com a Lei do OE para 2018).

Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 – cfr. art.º 71.º, n.º 21 do EBF, na redação que lhe foi conferida pela Lei do OE para 2018.

De notar que, de acordo com o art.º 71.º, n.º 11 do EBF, a prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de novembro (Regime Especial de Tributação dos Rendimentos de Valores Mobiliários Representativos de Dívida).

 Mais-valias – Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais-valias (art.º 71.º, n.º 5 do EBF):

- Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;
- Mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- Rendimentos Prediais Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento. Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:
  - Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - o Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo de: um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

• IVA – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

#### Em sede de IMI e de IMT e outros:

Tal como o art.º 71.º do EBF, também o artigo 45.º do EBF foi profundamente alterado em 2018. Assim, e referindo-se aos prédios urbanos objeto de reabilitação, prescreve o art.º 45.º, n.º 1 do EBF que os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais (cfr. n.º 2 do art.º 45.º do EBF):

IMI (Imposto Municipal sobre os Imóveis) – Isenção do imposto municipal sobre imóveis
por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de
reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos
no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação
própria e permanente.

Esta isenção do IMI por um período de três anos destina-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

De acordo com o n.º 6 do art.º 45.º do EBF, esta prorrogação encontra-se dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades

Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à câmara municipal competente comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

- **IMT** (imposto municipal sobre as transmissões onerosas) (art.º 45.º, n.º 2)
  - o Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
    - a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
    - b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.
  - 1. Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente;
  - 2. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
    - a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
    - b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.

Cabe à câmara municipal competente comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O benefício não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere o art.º 45.º, n.º 2, alínea d). Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:
  - a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
  - b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Além disso, e de acordo com o n.º 4 do art.º 45.º do EBF, o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número 4 (cfr. n.º 5 do art.º 45.º do EBF).

Quanto ao n.º 7 do art.º 45.º do EBF, aliás, único número que se mantém inalterado, não obstante as alterações conferidas pela Lei do OE para 2018, ressalve-se que o regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

#### **INCENTIVOS FINANCEIROS**

#### **IFRRU 2020**

O Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU2020, que atua em todo o território nacional, é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cujo objetivo é o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas pelos Municípios. Os edifícios a reabilitar têm de estar localizados numa Área de Reabilitação Urbana (ARU).

Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da Banca Comercial.

Os apoios correspondem a empréstimos com condições mais vantajosas para os promotores face às atualmente existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito da reabilitação, com um investimento total, por operação, até 20 milhões de euros.

Estes empréstimos estão disponíveis em todas as regiões, não sendo apenas dirigidas aos maiores centros urbanos do país, e para todo o tipo de beneficiários, sejam pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas.

Para os projetos que não disponham de garantia bastante, o IFRRU 2020 disponibiliza ainda, alternativamente, uma garantia através do Sistema Português de Garantia Mútua, esta apenas acessível a empresas.

O IFRRU 2020 disponibiliza a todos os investidores 1.400 milhões de euros para investimento na reabilitação urbana, contando com financiamento de fundos da União Europeia.

#### As intervenções apoiadas são:

 Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2), incluindo os edifícios de habitação social;



- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
- Reabilitação de edifícios de habitação social e de frações privadas inseridas neste tipo de edifícios;
- Reabilitação de espaço público (desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos).

As candidaturas podem ser apresentadas junto dos três bancos selecionados através de concurso público internacional, com prévia qualificação, para atuar no âmbito do IFRRU 2020: o Santander Totta, o Banco Português de Investimento (BPI) e o Millennium BCP.

A entidade responsável pela gestão das garantias é a Sociedade Portuguesa de Contragarantia Mútua (SPGM), que gere o Fundo Português de Contragarantia Mútua.

#### A formalização de candidaturas é simples e faz-se em três passos:

- 1. Cada Município tem um interlocutor IFRRU 2020, que emite o parecer de enquadramento do projeto e apoia no processo de licenciamento;
- 2. Um perito qualificado realiza a Certificação Energética, permitindo a escolha das melhores soluções de forma a aumentar a eficiência energética do imóvel a reabilitar;
- 3. O pedido de empréstimo é realizado num balcão da rede comercial de qualquer um dos Bancos selecionados.

#### Programa Reabilitar para Arrendar

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

 Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de 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;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos 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.

Podem **candidatar-se** a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artº 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Todas as intervenções candidatadas ao presente programa devem assegurar o desembolso total dos financiamentos contratados até dia 30 de setembro de 2017, sendo obrigatória a sua conclusão nos doze meses posteriores a esta data.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, máximo, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor a três meses.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.



## Programa Reabilitar para Arrendar — Habitação Acessível

O programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

# 7. ANEXOS

- 40 Plantas à escala 1/15000 das ARU propostas (Planta n.º 1 Planta n.º 40)
- 1 Planta à escala 1/25000 das ARU propostas (Planta n.º 41)