



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Áreas de Reabilitação Urbana

Concelho de Santa Maria da Feira

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



Índice

Introdução	4
Enquadramento	5
Enquadramento Legal.....	6
Metodologia	8
Diagnóstico Urbanístico	11
1. Santa Maria da Feira	11
ARU 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Santa Maria da Feira.....	14
Áreas de Intervenção.....	20
ARU 2 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolverte	24
2. Área Central de Lourosa.....	29
ARU 3 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Lourosa	32
Áreas de Intervenção.....	35
ARU 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa e Envolverte	43
3. Área Central de Fiães	47
ARU 5 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Fiães	49
4. Porto Carvoeiro – Canedo	53
ARU 6 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Porto Carvoeiro	55
5. Áreas de Reabilitação Urbana das Centralidades das Freguesias do Concelho.....	59
Princípios de Ação Integradores da ARU	61
Objetivos das ARU's Propostas	61
Objetivos Gerais e Estratégicos.....	61
Objetivos Específicos.....	63
Proposta de Benefícios Fiscais	64



Índice de Figuras

Figura 1 – Procedimento administrativo para a constituição legal das ARU	9
Figura 2 – Castelo de Santa Maria da Feira	11
Figura 3 – Enquadramento Territorial de Santa Maria da Feira	13
Figura 4 – EN223 e Nó da A1; Linha do Vouga (caminho-de-ferro); Equipamentos Regionais (Europarque e Hospital) – Santa Maria da Feira	14
Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU do Centro Histórico de Santa Maria da Feira.....	15
Figura 6 – Turismo Cultural.....	16
Figura 7 – Panorâmica da Cidade de Santa Maria da Feira, Castelo, Centro Histórico	18
Figura 8 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Santa Maria da Feira.....	19
Figura 9 – Centro Histórico – Rua Direita (área A)	20
Figura 10 – Centro Histórico – Rua Direita, Igreja Matriz e Convento dos Lóios, Igreja da Misericórdia (área A).....	21
Figura 11 – Mercado Municipal e Rua dos Descobrimentos (área A)	21
Figura 12 – Parque Urbano do Rio Cáster e Encosta do Castelo	22
Figura 13 – Expansão Nascente da Cidade de Santa Maria da Feira	22
Figura 14 – Identificação da estrutura Viária da ARU do Centro Histórico de Santa Maria da Feira	23
Figura 15 – Enquadramento Territorial da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente	24
Figura 16 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente.....	25
Figura 17 – Europarque e zona envolvente.....	26
Figura 18 – Edifício existente do Feira Park e área envolvente da expansão prevista na ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente.....	27
Figura 19 – Edifício do IDIT existente e área envolvente de expansão prevista na ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente.....	28
Figura 20 – Produtos derivados da cortiça – motor de desenvolvimento concelhio à escala mundial.....	29
Figura 21 – Enquadramento Territorial de Lourosa	30
Figura 22 – Cidade de Lourosa.....	31
Figura 23 – Enquadramento Territorial da ARU da Área Central de Lourosa	32
Figura 24 – Vista Panorâmica da Cidade de Lourosa.....	33
Figura 25 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Lourosa	34
Figura 26 – ARU da Área Central de Lourosa – centro cívico (largo da Igreja) (área A)	35
Figura 27 – Ortofotomapa do Largo da Igreja e sua área envolvente (área A)	36
Figura 28 – ARU da Área Central de Lourosa – edificado envolvente ao largo da igreja a reabilitar (área B)	37
Figura 29 – Rua Central – edificado, armazém industrial e arruamentos a reabilitar (área B).....	38
Figura 30 – Ortofotomapa da Rua Central e edificado envolvente (área B)	38
Figura 31 – Ruas das Flores e do Comércio – indústria e arruamentos a reabilitar (área C)	39
Figura 32 – Ortofotomapa dos edifícios industriais e arruamentos a reabilitar (área C)	39
Figura 33 – Rua da Natividade – edifício industrial e arruamento a reabilitar (área C).....	39
Figura 34 – Delimitação das Áreas de Intervenção da ARU proposta da Área Central de Lourosa	41
Figura 35 – Identificação da estrutura viária da ARU da Área Central de Lourosa	42
Figura 36 – Enquadramento Territorial da ARU do Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente.....	43
Figura 37 – Delimitação da ARU do Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa	44
Figura 38 – Zona de restauração, loja, sala e espaços multiusos e educativos existentes	45
Figura 39 – Infraestruturas de visitação existentes a reabilitar	45
Figura 40 – Arruamentos existentes de Acesso ao Parque Ornitológico e Espaços Envolventes, a reabilitar.....	46
Figura 41 – Enquadramento Territorial da Freguesia de Fiães.....	47



Figura 42 – Vista Panorâmica da Cidade de Fiães.....	48
Figura 43 – Enquadramento Territorial da ARU da Área Central de Fiães.....	49
Figura 44 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Fiães.....	50
Figura 45 – Vista Panorâmica da ARU da Área Central de Fiães.....	51
Figura 46 – ARU da Área Central de Fiães – edificado e espaço público.....	52
Figura 47 – ARU da Área Central de Fiães – arruamentos	53
Figura 48 – Enquadramento Territorial da extinta freguesia de Canedo	54
Figura 49 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Porto Carvoeiro.....	55
Figura 50 – Excerto do boletim “Douro – um percurso de segredos” – IPTM – Delegação do Douro	56
Figura 51 – Edifício com necessidade de intervenção e pormenor da cobertura da antiga fábrica	58

ANEXOS

35 Plantas à escala 1/10000 das ARU propostas (Planta n.º 1 – Planta n.º 35)

1 Planta à escala 1/25000 das ARU's propostas (Planta n.º 36)



Introdução

O presente documento é referente à proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho de Santa Maria da Feira, as quais se enquadram na estratégia de regeneração urbana que o Município de Santa Maria da Feira pretende implementar no Concelho.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

O processo de decisão e seleção sobre quais os territórios inframunicipais a privilegiar no âmbito de uma política de reabilitação urbana municipal é, em primeira linha, uma opção política. No entanto, esta opção carece de uma fundamentação robusta, não só em matéria de estratégia de desenvolvimento territorial, mas também em função de dinâmicas, projetos e ações concretas, quer de natureza pública, quer de natureza privada.

A formalização de ARU's no concelho de Santa Maria da Feira é o primeiro passo instrumental para o lançamento de uma nova estratégia municipal 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.

As áreas de reabilitação urbana que o município propõe a delimitação são:

- As centralidades históricas das 3 cidades existentes no concelho – Santa Maria da Feira, Lourosa e Fiães;



- Espaço de Actividades 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 – vocação turística – pertencente à freguesia/cidade de Lourosa;
- O Porto Carvoeiro – núcleo urbano ribeirinho pertencente à freguesia de Canedo, de vocação turística;
- As centralidades das freguesias do concelho.

E é também neste âmbito que são apresentadas as presentes Propostas de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana – em instrumento próprio, 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.

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 objectivos 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 delimitação 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.

Pretende-se desenvolver, futuramente, um plano de ação de médio prazo que consubstancie a estratégia, definindo os projetos e ações de natureza pública e privada a levar a cabo, quantificando-os e identificando as respetivas fontes de financiamento. É evidente que este tipo de trabalho implica um grau elevado de conhecimento do local e

de envolvimento dos atores locais, sob pena de o tornar inexecutável ou desajustado das expectativas endógenas.

Tendo em consideração as orientações mais recentes ao nível das políticas urbanas em Portugal, o figurino mais adequado para se alcançarem estes objetivos parece ser o da delimitação de 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).

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 novo ciclo de programação de fundos estruturais 2014-2020 (Quadro Estratégico Comum) e poderá disponibilizar aos proprietários desta área o conjunto de incentivos e benefícios fiscais previstos na legislação nacional para ações de reabilitação em Área de Reabilitação Urbana.

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. Do ponto de vista nacional, são dois os eixos que sustentam esta conclusão inicial:

- O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU – D-L 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto), que implica a delimitação de áreas e a formulação de estratégias específicas para enquadramento das operações de requalificação dos imóveis dentro das mesmas, dinamizando o mercado, orientando o crescimento urbano para áreas já consolidadas das cidades e otimizando a complementaridade de intervenções públicas e privadas. A definição das ARU, a que se deverá seguir um conjunto de decisões acerca, por exemplo, (i) do modelo de intervenção e de gestão do processo, (ii) dos incentivos, fiscais ou de outro tipo, a conceder aos promotores e proprietários, (iii) das intervenções



públicas estruturantes a realizar ou (iv) do modelo de financiamento das operações, é, portanto, uma resposta necessária, do ponto de vista jurídico, para que no espaço municipal de Santa Maria da Feira se possam aplicar os instrumentos de política disponíveis.

- O novo quadro de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento para 2014-2020 que, tanto para o setor público como para os promotores privados, disponibiliza mecanismos de financiamento (incentivos não reembolsáveis ou reembolsáveis, através da intervenção de fundos de desenvolvimento urbano), mas condiciona a sua aplicação a apenas algumas áreas urbanas, designadamente as que estiverem dentro de ARU e que dispuserem de um significativo conjunto de instrumentos de planeamento e programação – no caso de Santa Maria da Feira, estamos a referir-nos à figura do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e às suas componentes específicas em matéria de planificação e quantificação de ações de regeneração urbana, de mobilidade urbana sustentável e intervenção em comunidades desfavorecidas, conforme a tipologia de projetos que pretendam desenvolver-se.

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.

O processo de elaboração da estratégia de reabilitação urbana observa os pressupostos estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Este regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A proposta de delimitação e constituição das ARU's 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).

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 da ORU (pressupondo a elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), entendeu o Executivo Municipal de Santa Maria da Feira que esta seria a abordagem mais adequada, possibilitando dotar o Município de instrumentos legais (as ARU) que permitam 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.

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana, sendo que a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.

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 optou por propor:

- Numa primeira fase a aprovação das ARU;
- Numa segunda fase, e dentro do prazo de 3 anos, aprovar as ORU – devendo esta ser definida posteriormente num menor espaço de tempo possível.



Neste sentido, optamos pela delimitação da ARU em instrumento próprio 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.

Neste sentido, o presente relatório consubstancia as propostas de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do concelho de Santa Maria da Feira, que de acordo com o estabelecido no n.º2 do Artigo 13º do já referido regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) contém:

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

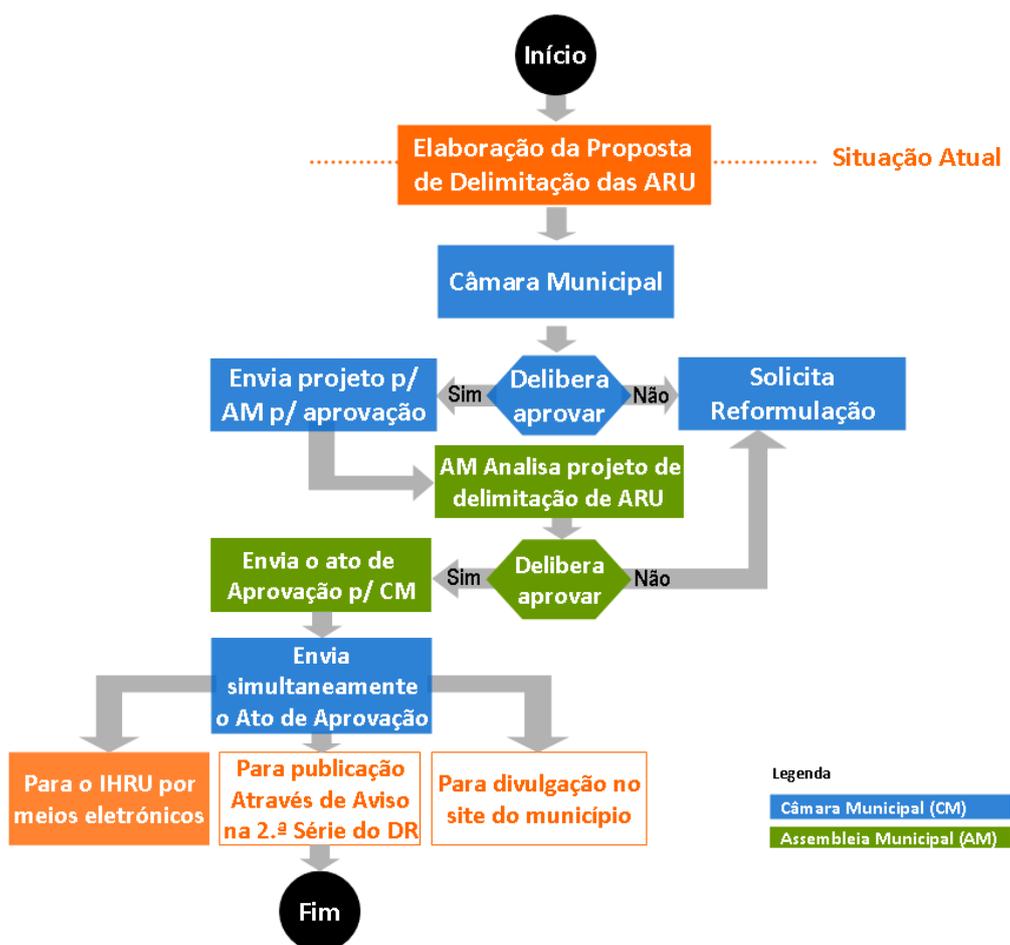


Figura 1 – Procedimento administrativo para a constituição legal das ARU

De acordo com o RJRU a delimitação de ARU é uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Quer isto dizer que o projeto da delimitação de ARU's no concelho de Santa Maria da Feira terá que ser, em primeiro lugar, aprovado em sede de **Reunião de Câmara Municipal** e, posteriormente, remetido para deliberação e aprovação em sede de **Assembleia Municipal**. Sendo aprovada por este órgão, o ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser enviado 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 ao decreto-lei n.º 307/2009, 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.



Diagnóstico Urbanístico

1. Santa Maria da Feira

A Cidade de Santa Maria da Feira possui um conjunto de factores de inegável importância, nomeadamente ao nível da sua posição geográfica, do seu dinamismo socioeconómico e empresarial, da diversidade de equipamentos que são elementos chave para a determinação do rumo a prosseguir para as próximas décadas.



Figura 2 – Castelo de Santa Maria da Feira

Santa Maria da Feira dispõe de um posicionamento geográfico estratégico que faz com que esta região, desde os primórdios da civilização em Portugal, seja um local de encontro e passagem de muitos e variados povos, exemplos disso, são a presença de vários vestígios arqueológicos no concelho, como a presença de mamoaas, que remontam ao milénio IV-V a.C., bem como, os castros pré-romanos ou romanizados, vias e pontes romanas. O Castelo da Feira, construído no início do séc. XI, era o local de pagamento de tributo da região, constituindo-se um local privilegiado de comércio de produtos das colheitas, ferramentas agrícolas, vestuário, etc., tornando-se esta feira tão importante que a aglomeração tomou o seu nome *Civitas Sanctae Mariae* dando origem à atual cidade de Santa Maria da Feira.

“A posição estratégica do território é ainda facilmente reconhecível. Sempre o foi. É um território central, próximo ao Douro, e ao mar, no cruzamento de vias comerciais importantíssimas, uma marítima e fluvial e outras terrestres, facto que só por si justifica a existência aí de um castelo medieval para vigiar principalmente a antiga estrada que liga o Porto a Coimbra. Essa estrada foi um dos principais eixos da romanização. A historiografia local define claramente o contexto que condicionou a iniciativa guerreira que levou à criação da Civitas Sanctae Mariae...” (Terras de Santa Maria 2ª edição Enégia Editores)

Por força da diversidade das suas terras, fornecendo as planícies, os cereais, a vinha e a horticultura, o rio e o mar, a pesca e as serras, a caça, pastorícia e a exploração da floresta, aliadas ao seu posicionamento geo-estratégico, entre dois pólos políticos e comerciais importantes, como já eram o Porto e Coimbra, o povoado da região cresceu e desenvolveu-se uma zona sócio-económica com grande vitalidade.

O concelho (pertencente à NUTS III de Entre Douro e Vouga (EDV) e à Área Metropolitana do Porto (AMP)), distingue-se claramente nas extensões axiais, ao longo das principais vias nacionais, do “núcleo duro” que constitui a conurbação da AMP em direção a Sul (Espinho/ Eixo Santa Maria da Feira/ S. João da Madeira/ Oliveira de Azeméis/Vale Cambra).

Santa Maria da Feira encontra-se numa posição estratégica da AMP, devido aos principais corredores de atravessamento que conferem vantagens locativas de proximidade com centros de excelência de competitividade, como são o Porto, Aveiro e Coimbra.

No Concelho de Santa Maria da Feira existem 3 cidades – Lourosa, Fiães e Santa Maria da Feira – característica que apenas três concelhos do País detêm.

A cidade de Santa Maria da Feira, na recente reorganização administrativa territorial autárquica, pertence à União de Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo. Somente a antiga freguesia de Santa Maria da Feira abrange uma área de 10,24 km² e possui, aproximadamente, 12.511 habitantes e uma densidade populacional de 1.221,78 hab/Km².

Santa Maria da Feira encontra-se num eixo estratégico e privilegiado do ponto de vista das acessibilidades. A sua posição geográfica acoplada à criação que as grandes vias de acesso geraram a partir dos seus nós enormes vantagens locativas de proximidade numa franca ligação quer com a cidade quer com os concelhos limítrofes localizados a Norte/Poente do Concelho.



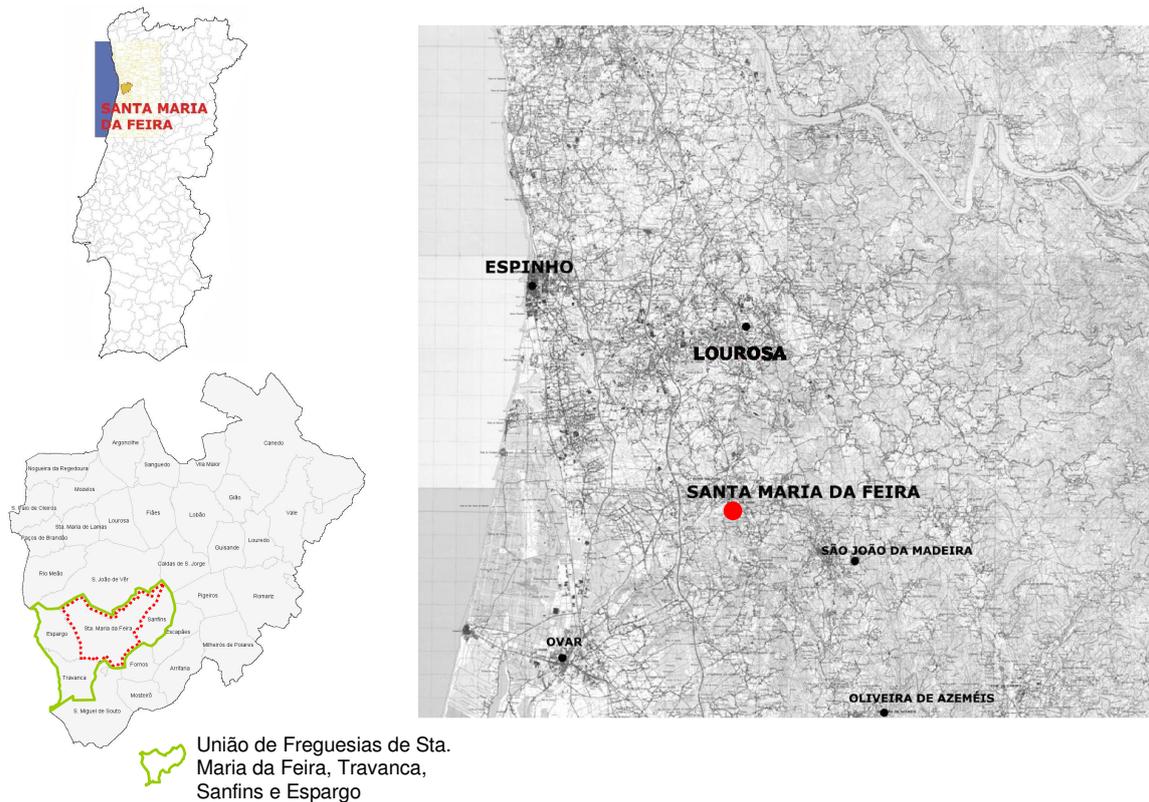


Figura 3 – Enquadramento Territorial de Santa Maria da Feira

Essas vias coletoras e estruturantes do território são as auto-estradas A1 e A29 e a EN 223. A A1 atravessa a cidade no seu limite poente na direção Norte/Sul estabelecendo-se nó da A1 com a EN223, de entrada na cidade dentro dos limites desta.

De facto à medida que a rede viária se foi desenvolvendo, e sobretudo depois da abertura, em 1981, da A1 em Santa Maria da Feira, o sistema passou a dispor de uma ligação rodoviária mais rápida para o exterior, remetendo o modo ferroviário para segundo plano, particularmente no que se refere às ligações como Porto ou Aveiro.

Relativamente à Rede Ferroviária, Santa Maria da Feira tem um ramal do caminho-de-ferro da Linha do Vouga, correntemente denominado por Linha do “Vouguinha” e que permite a ligação Espinho – Sernada do Vouga.

A linha do Vale do Vouga no percurso de Espinho a S. João da Madeira, possui uma extensão de 25Km sendo que, dentro do território concelhio percorre aproximadamente 20Km. No concelho de Santa Maria da Feira, existem seis estações de caminho-de-ferro, localizando-se uma das estações, na parte nascente da cidade de Santa Maria da Feira (Estação da Piedade).



Figura 4 – EN223 e Nó da A1; Linha do Vouga (caminho-de-ferro); Equipamentos Regionais (Europarque e Hospital) – Santa Maria da Feira

ARU 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Santa Maria da Feira

A área de reabilitação proposta corresponde à área central “primitiva”, denominado centro histórico e uma das centralidades da cidade, sendo que com o desenvolvimento urbanístico outras centralidades surgiram numa expansão da cidade a funções com uma renovada dinâmica do comércio e serviços.

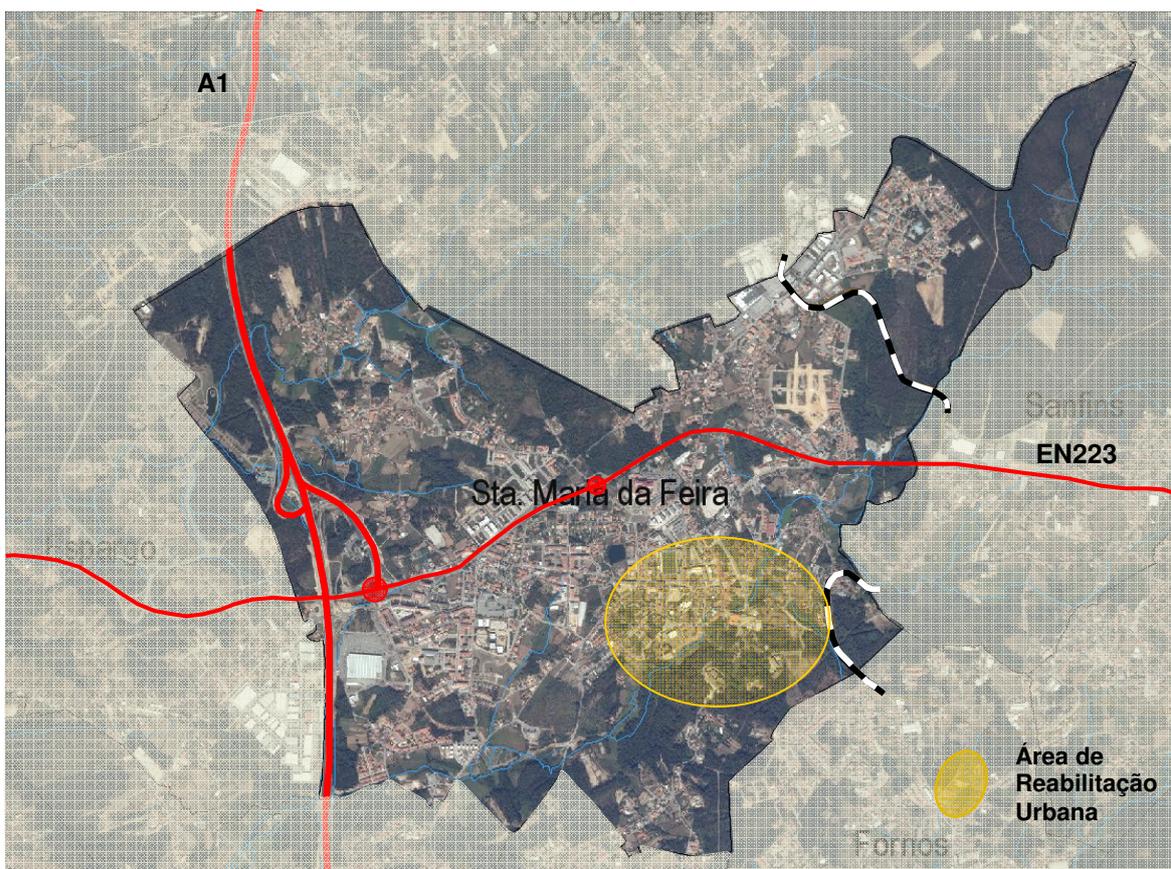


Figura 5 – Enquadramento Territorial da ARU do Centro Histórico de Santa Maria da Feira

Tem-se vindo a assistir a uma crescente e forte dinâmica a nível da implementação de restaurantes, bares e cafés. Este surgimento tem vindo a associar este centro a faixas etárias cada vez mais jovens o que dinamiza a cidade e este espaço como um encontro de gerações que aqui ocorrem.

Este centro acaba assim por coexistir com duas dinâmicas diferenciadas no período do dia e no período da noite. No período do dia os serviços tomam uma posição de destaque sendo as pessoas que se dirigem para os seus trabalhos os principais ocupantes deste centro. Nos períodos de final de tarde e notívago, este centro ganha outra dinâmica, associada esta ao lazer e à cultura que os próprios espaços abertos proporcionam à população.

No entanto, a dinâmica e o vigor crescente da actividade turística de Santa Maria da Feira advém, sobretudo, da forte aposta no denominado “Turismo Cultural”. A Festa das Fogaceiras, tradição com mais de 500 anos, que radica no cumprimento de um voto de agradecimento feito ao Mártir S. Sebastião e o Imaginarius – Festival Internacional de Teatro de Rua de Santa Maria da Feira que, anualmente, traz ao concelho os melhores espectáculos de teatro de rua de diversos países são apenas dois exemplos.

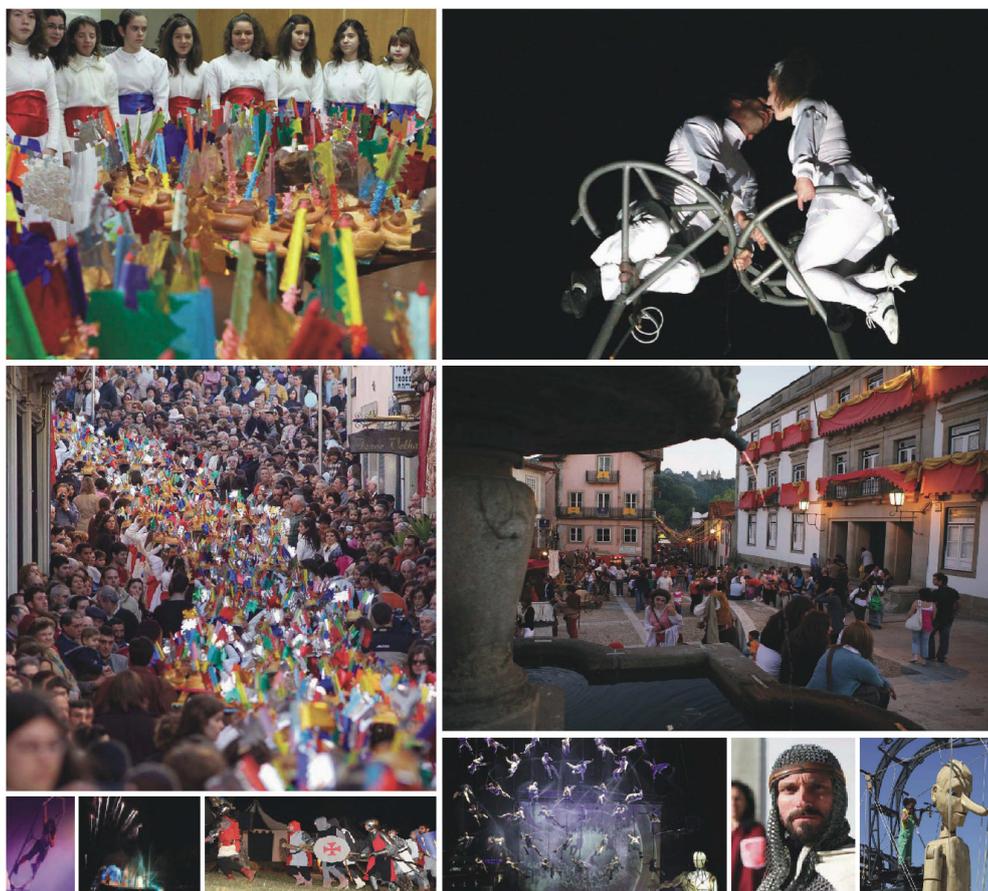


Figura 6 – Turismo Cultural

Evento de grande relevo e excelência, que merece um especial destaque, é a Viagem Medieval em Terras de Santa Maria que, durante 10 dias, recria espaços e episódios históricos da época medieval e que faz acorrer às ruas do centro histórico de Santa Maria da Feira mais de 500 000 visitantes, ano após ano.

Estes eventos acontecem em períodos definidos e o centro histórico serve de cenário e transporte a magia e tempos na história.

O “centro histórico da Feira” atualmente é constituído por uma zona nuclear de serviços, comércio, restauração e bares/cafés. Relativamente ao património, o casco urbano é constituído por um edificado antigo com já alguns exemplos de recuperação crescente, como a Igreja e o Castelo.

Entre outros factores 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.

A área de reabilitação proposta apresenta três dicotomias de intervenções diferenciadas, ou seja, numa das partes, a parte baixa da cidade, especificamente o núcleo do centro histórico; outra das partes é a zona de cotas mais elevadas e suas zonas verdes envolventes cimeiras ao castelo quer nas suas pendentes da encosta do castelo quer nas zonas ribeiras do rio Cáster. Sendo no entanto incontestável que a cidade de Santa Maria da Feira está, até mesmo umbilicalmente, ligada ao seu Castelo. Assim foi no passado e assim continua a ser, ainda nos dias de hoje. E por último a zona nascente ao núcleo histórico, de povoamento antigo e difuso onde se privilegia a expansão da cidade conjuntamente com as memórias de um povoado rural a manter, apostando na reabilitação do edificado existente.

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





Figura 7 – Panorâmica da Cidade de Santa Maria da Feira, Castelo, Centro Histórico

Apostamos em estratégias de intervenção no espaço público e mobilidade, requalificação do edificado, do património histórico e cultural no núcleo central do centro histórico e nas restantes áreas apostamos na reabilitação da cidade como um todo.

Na ARU denota-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.

No referente ao património, deve destacar-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.

Na categoria da arquitetura civil destaca-se o Mercado Municipal de Santa Maria da Feira classificado como Imóvel de Interesse Público com estabelecimento de Zona Especial de Proteção.

A ARU do centro Histórico de Santa Maria da Feira tem a área de 71 ha, e situa-se na freguesia e cidade de Santa Maria da Feira, inscrevendo-se no núcleo antigo do aglomerado urbano, mais coeso e representativo, que se pretende preservar, conforme delimitação no desenho anexo.

A sua delimitação teve como base, as premissas elencadas no diagnóstico urbanístico, compreendendo o castelo e sua encosta, o património como as igrejas e suas áreas envolventes, o mercado municipal e o núcleo histórico, constituído pelo edificado antigo, largo Gaspar Moreira e rua direita, estendendo-se, no sentido de abranger a zona baixa do centro histórico de vale do Rio Cáster e toda a zona de expansão nascente da cidade.



Figura 8 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Santa Maria da Feira

Áreas de Intervenção

De acordo com as prioridades estabelecidas para o Centro Histórico da Cidade de Santa Maria da Feira, a execução da ARU, será um primeiro passo na concretização de uma estratégia para a restante cidade. De acordo com a delimitação da ARU consideramos subáreas de intervenção a saber:

A – área de intervenção do núcleo central do centro histórico - constituído pela Rua Direita, pela Igreja Matriz e unidades anexas – convento dos Lóios, zona do mercado e rua dos Descobrimentos, Praça da República, Largo Gaspar Moreira e sua envolvente e a Igreja da Misericórdia.

- O edificado envolvente – assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram com alguma degradação e abandono. A proposta passará por incentivos aos proprietários na reabilitação do edificado, adoptando por procedimentos estratégicos na condução da operação de reabilitação urbana sistemática que estimulem e facilitem a intervenção privada, tendo em vista melhores e maiores resultados. Arruamento central e o casario envolvente onde se pretende intervir principalmente a nível da reabilitação do edificado (composto essencialmente por habitação e um armazém industrial degradado), do arruamento e do espaço público;



Figura 9 – Centro Histórico – Rua Direita (área A)



Figura 10 – Centro Histórico – Rua Direita, Igreja Matriz e Convento dos Lóios, Igreja da Misericórdia (área A)



Figura 11 – Mercado Municipal e Rua dos Descobrimentos (área A)

B – área de intervenção que estabelece a ligação com a área A, sendo composta pelo Castelo e sua encosta, Vale do Rio Cáster junto às piscinas e largo do Rossio. Pretende-se intervir a nível da criação de um parque urbano da cidade para usufruto da população e que este venha a ser um espaço integrador do bem-estar, desporto e estadia.

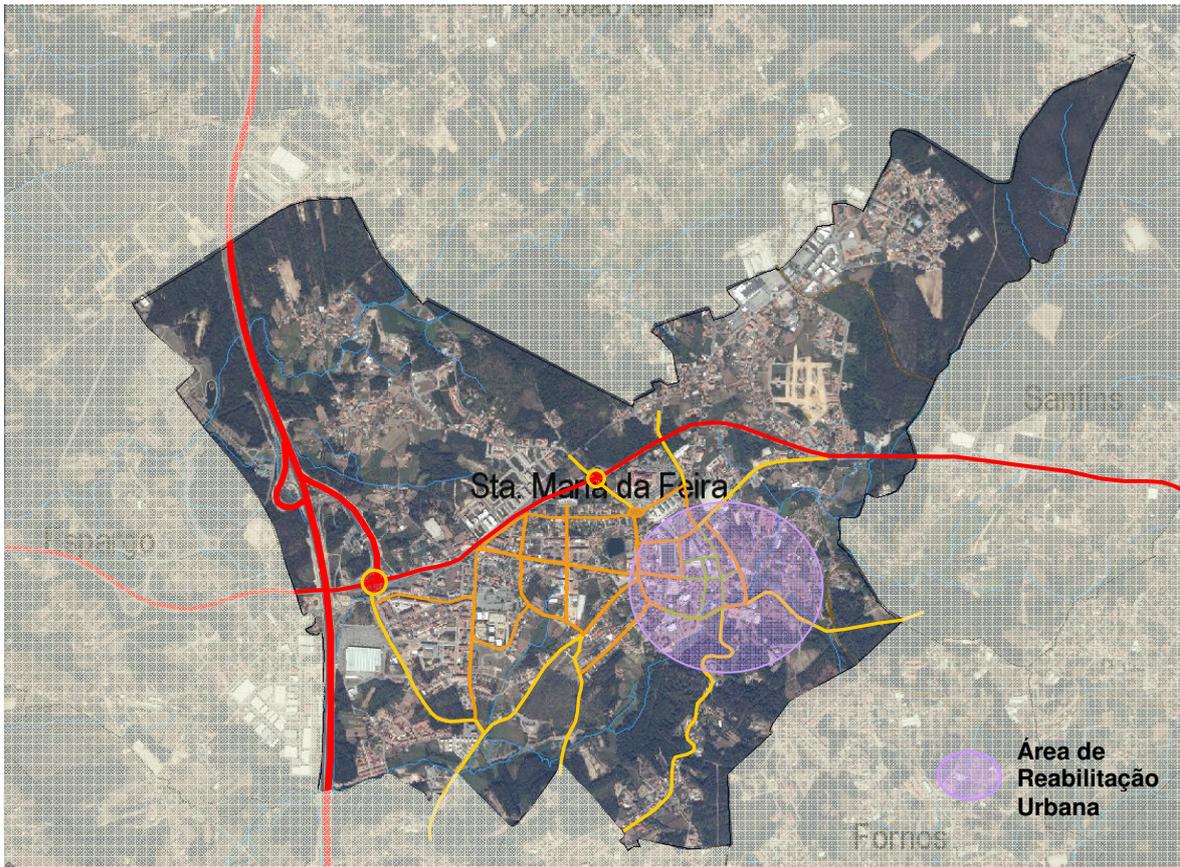


Figura 12 – Parque Urbano do Rio Cáster e Encosta do Castelo

C – área de intervenção da zona de expansão nascente da cidade de Santa Maria da Feira



Figura 13 – Expansão Nascente da Cidade de Santa Maria da Feira



- Vias Distribuidoras
- Vias Distribuidoras Locais
- Vias Urbanas Distribuidoras
- Vias Urbanas Pedonais e Distribuidoras
- Vias Pedonais
- Delimitação da ARU

Figura 14 – Identificação da estrutura Viária da ARU do Centro Histórico de Santa Maria da Feira

ARU 2 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolverte

A área de reabilitação proposta corresponde à atual área do Europarque contendo o centro de congressos e áreas de recreio envolventes, expandindo-se a Norte para uma zona industrial abandonada.

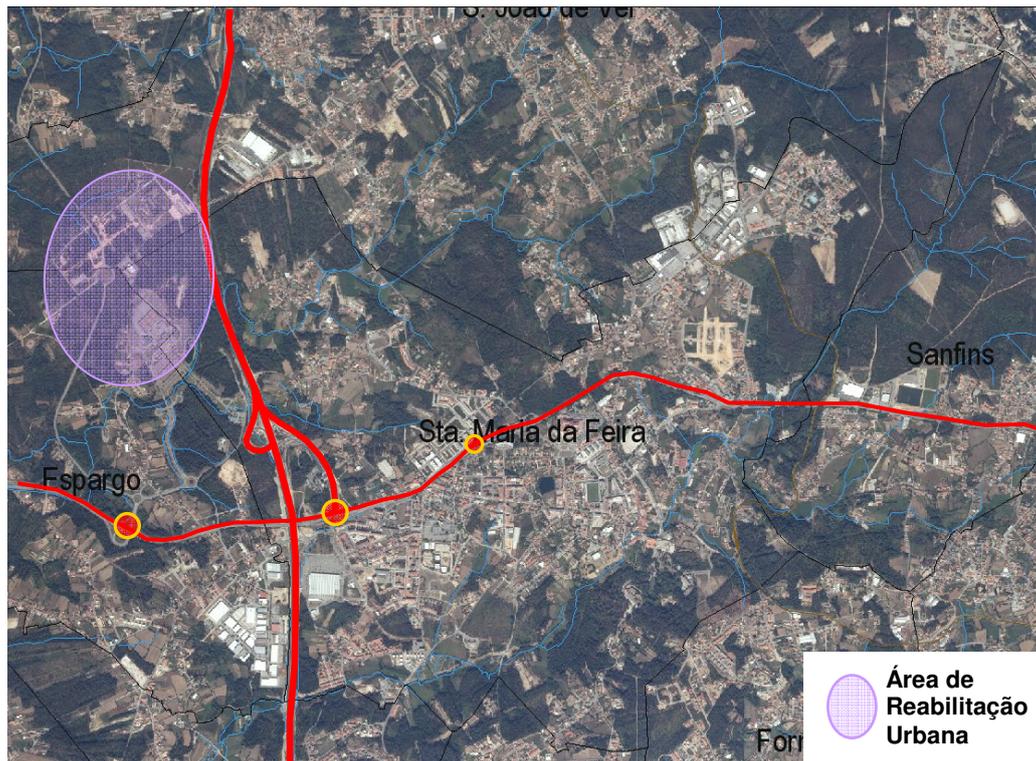


Figura 15 – Enquadramento Territorial da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolverte

Esta ARU pertence à União de Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo e à freguesia de São João de Ver.

Pretendemos 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.



Figura 16 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolverte

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 é um dos equipamentos do concelho com maior projeção a nível Regional e Nacional, construído em 1995. 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 carácter empresarial de índole cultural. O espaço envolvente ao equipamento é caracterizado por um harmonioso espaço verde que permite atividades e exposições ao ar livre;



Figura 17 – Europarque e zona envolvente

Atualmente e devido a alterações económicas conjunturais, este espaço de equipamento necessita de alguma revitalização ao nível de espaço público, enquadramento e cuidado paisagístico, arruamentos, estacionamento e o edifício central de congressos e eventos vários. 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 atração de empresas de inovação I+D+i e que funcione como indutora de um espaço agregador à atual área de equipamento – Europarque.



Figura 18 – Edifício existente do Feira Park e área envolvente da expansão prevista na ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente

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

O Feira Park e o IDIT são os primeiros edifícios a ocupar esta zona industrial. O Feira Park tem como objetivo de 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.

O Instituto de Desenvolvimento e Inovação Tecnológica (IDIT), tem por missão a promoção do desenvolvimento e a introdução da inovação tecnológica no tecido empresarial. Fundado em 1989, trata-se de uma associação privada de utilidade pública sem fins lucrativos e tem como principal objetivo apoiar as empresas do setor industrial, nas áreas tecnológicas de processamento de materiais por laser, produção mecânica em plataforma CIM, Vibrações e Acústica Industrial, Ambiente e Poluição, Planeamento e Controlo da Produção Industrial e Automação e Robótica.



Figura 19 – Edifício do IDIT existente e área envolvente de expansão prevista na ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente

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 indústrias 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.

2. Área Central de Lourosa

A Cidade de Lourosa possui um conjunto de factores 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, sentimos que a criação de um território qualificado e de excelência é irreversível.

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.



Figura 20 – Produtos derivados da cortiça – motor de desenvolvimento concelhio à escala mundial

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 actividades, 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.



Figura 21 – Enquadramento Territorial de Lourosa

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 os 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.



Figura 22 – Cidade de Lourosa

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.

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.

ARU 3 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Lourosa

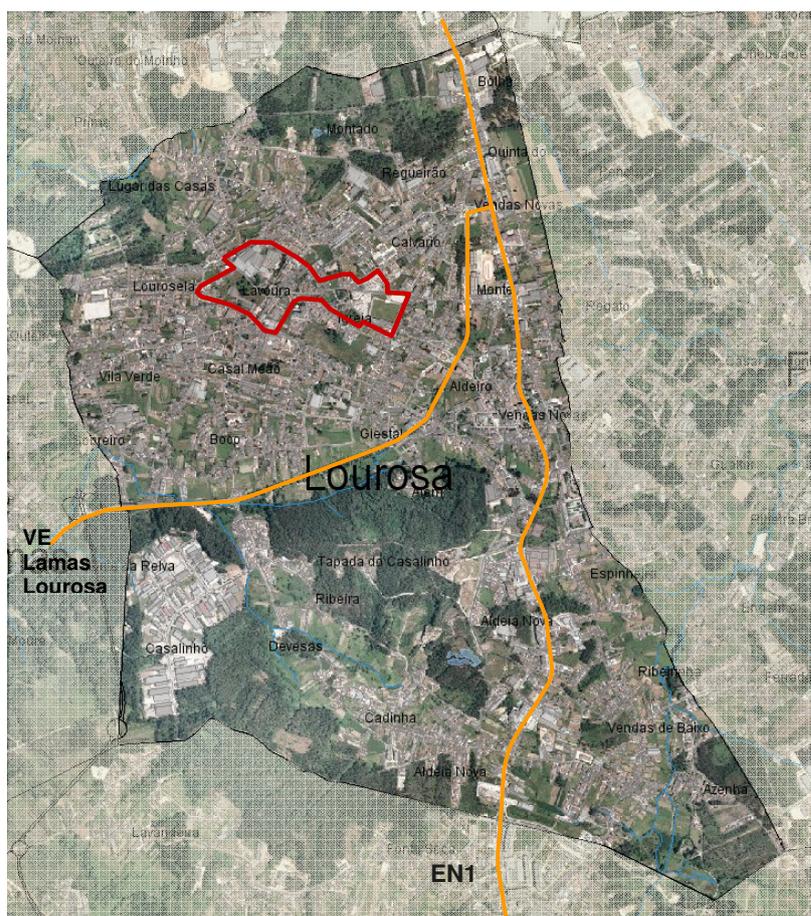


Figura 23 – Enquadramento Territorial da ARU da Área Central de Lourosa

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

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.

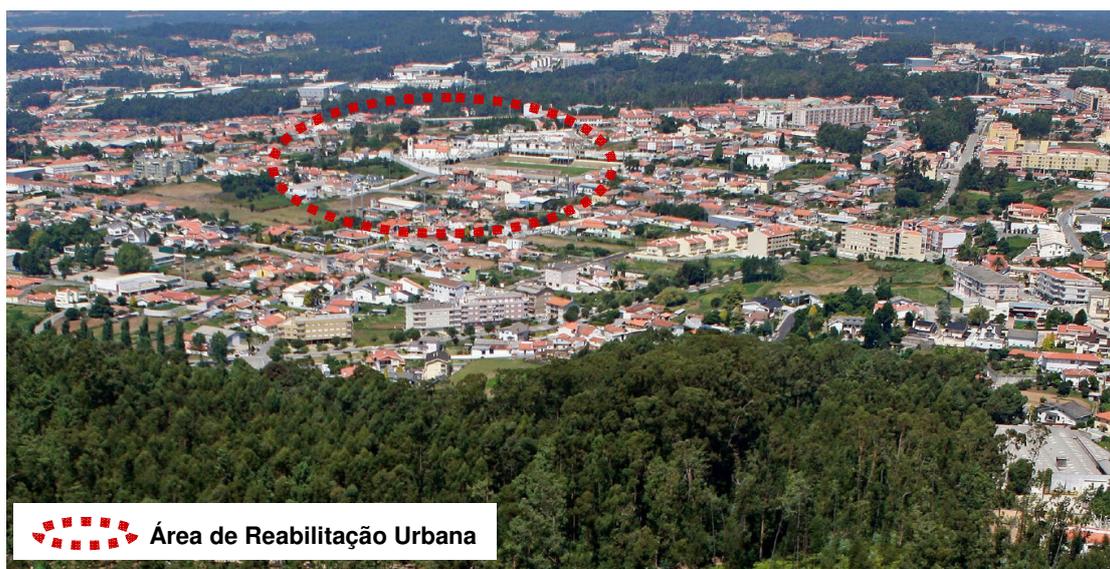


Figura 24 – Vista Panorâmica da Cidade de Lourosa

A ARU de Lourosa tem a área de 16 ha, e situa-se na freguesia e cidade de Lourosa, inscrevendo-se no núcleo antigo do aglomerado urbano, mais coeso e representativo, que se pretende preservar, conforme delimitação no desenho anexo.

A sua delimitação teve como base, as premissas elencadas no diagnóstico urbanístico, compreendendo o largo da igreja, centro cívico e estendendo-se pontualmente, no sentido de abranger zonas onde se denota a insuficiência, degradação e obsolescência de alguns edifícios, designadamente, armazéns industriais abandonados.



Figura 25 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Lourosa

Áreas de Intervenção

A área de reabilitação proposta apresenta duas dicotomias de intervenções diferenciadas unidas por uma estratégia comum. Numa das partes, urge primordialmente estratégias de intervenção no espaço público, mobilidade e recuperação identitária do centro cívico e na restante parte urge a requalificação do edificado, dos armazéns industriais desativados e degradados e das acessibilidades. Estas duas realidades vertem-se em termos operacionais em 3 áreas de intervenção.



Figura 26 – ARU da Área Central de Lourosa – centro cívico (largo da Igreja) (área A)



Figura 27 – Ortofotomapa do Largo da Igreja e sua área envolvente (área A)

Pretende-se requalificar, no seu conjunto, uma área central atualmente com uma diminuta vivência e com alguma desqualificação, quer do espaço público quer do edificado.

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

No referente ao património religioso, deve destacar-se a relevância da Igreja Matriz, como motor atual da vivência desta centralidade na cidade de Lourosa.



Figura 28 – ARU da Área Central de Lourosa – edificado envolvente ao largo da igreja a reabilitar (área B)

As indústrias desativadas, espalhadas pelo território e difundidas com as diversas funções do espaço urbano, constituem no presente, uma característica menos favorável, no entanto altamente potenciadora na regeneração do tecido urbano e no desenvolvimento da cidade.

Estes armazéns presentes na ARU são ícones identitários da cidade de Lourosa que agora se pretendem dignificados e projetados para que sirvam a população e suas vivências. A sua recuperação constituirá uma devolução à cidade dessas identidades e histórias, para além de uma cidade tratada ambientalmente e urbanisticamente cuidada para o bem-estar de todos os que nela habitam.

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. De acordo com a delimitação da área do consideramos *três áreas de intervenção* a saber:

A – área de intervenção da zona central de Lourosa – centro cívico – constituído pela igreja e seu largo, o cemitério, a zona desportiva e o edificado envolvente.

- *O largo da Igreja* – requalificação no sentido de uma alteração de dinâmica urbana, de condições de acessibilidade, de estadia e bem-estar que sirva a população local. Propõe-se a requalificação do espaço público existente, tendo como principal objectivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o aumento dos seus espaços disponíveis. Pretende-se uma articulação equilibrada entre o viário, o urbano e o pedonal que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua fruição. Incidência no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência, encenados e 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 civil e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das actividades.
- *O edificado envolvente* – assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram com alguma degradação e abandono. A proposta passará por incentivos aos proprietários na reabilitação do edificado, adoptando por procedimentos estratégicos na condução da operação de reabilitação urbana sistemática que estimulem e facilitem a intervenção privada, tendo em vista melhores e maiores resultados.
- *A zona desportiva* – reutilização ou a reocupação de espaços obsoletos (libertados graças à realocação de equipamentos desportivos) gera a oportunidade de edificar conjuntos habitacionais e implementar praças urbanas. Consequência de um dia-a-dia cada vez mais agitado e preenchido com as actividades profissionais de cada um é claro que a cidade e os espaços urbanos recebem um novo e influente papel como espaços de vivência social e recreativa. Centramos nestes espaços a grande aposta na humanização e vivacidade da freguesia.



B – área de intervenção, que estabelece a ligação das áreas A e C, composta pelo arruamento central e o casario envolvente. Pretende-se intervir principalmente a nível da reabilitação do edificado (composto essencialmente por habitação e um armazém industrial degradado), do arruamento e do espaço público; A proposta quanto ao edificado passará pela mesma estratégia a implementar na área de intervenção A.

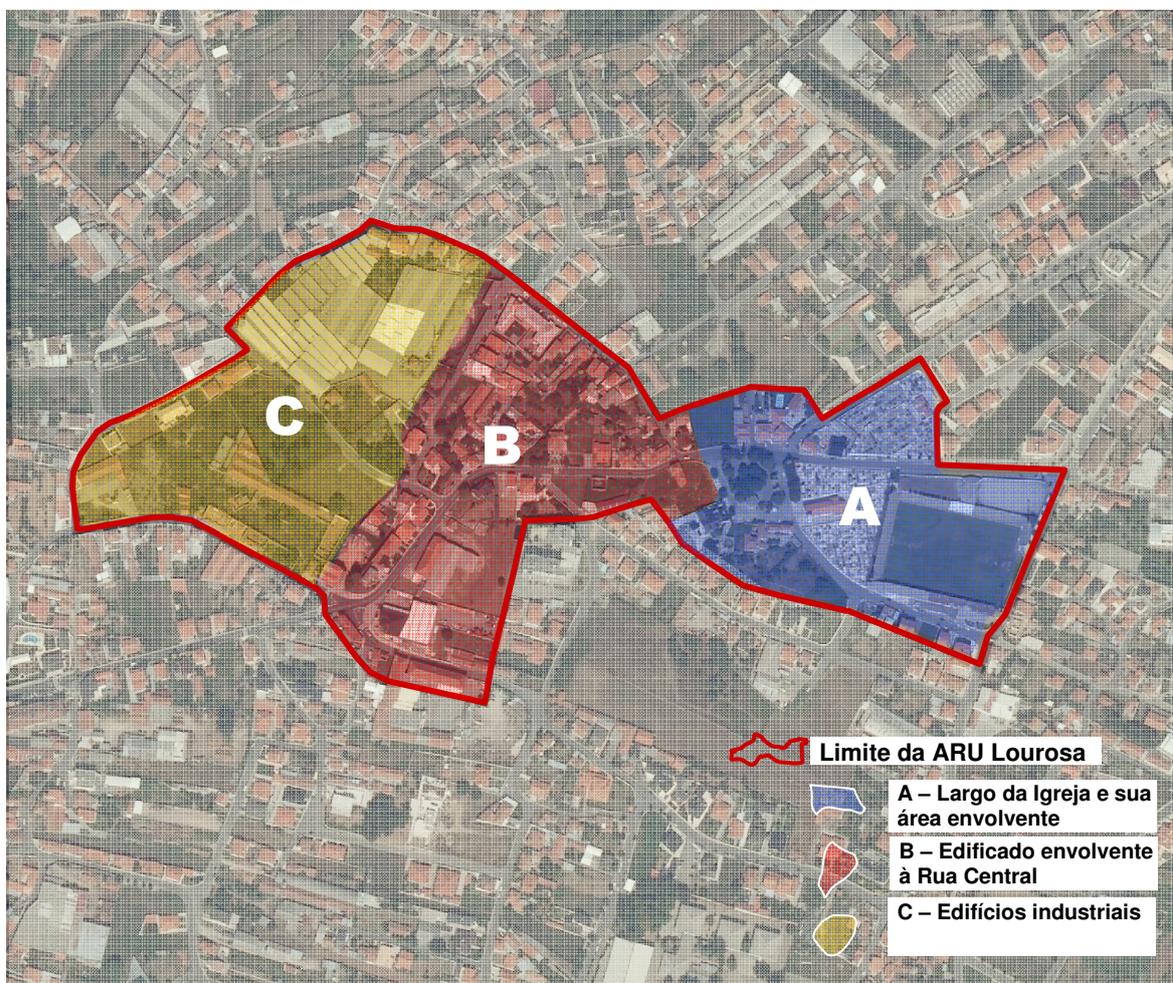


Figura 34 – Delimitação das Áreas de Intervenção da ARU proposta da Área Central de Lourosa

C – área de intervenção para espaços industriais desativados – estabelece-se a recuperação, reabilitação, ou mesmo demolição, de edifícios industriais abandonados com portes, dimensões e funções pouco comuns no contexto da vida urbana. Em função das características e do estado de degradação dos edifícios, poderão colocar-se hipóteses programáticas várias:

- requalificação e recuperação de edifícios cuja expressão arquitectónica tenha sido alterada, e se mostre relevante a sua reposição, nomeadamente para instalação de equipamentos como museus, showrooms, indústrias criativas, corredores de empresas, apartamentos para jovens, eventos para crianças, etc...
- demolição de edifícios que não revelem qualquer relevância arquitectónica, e que possam, com o seu desaparecimento, libertar parcelas de terreno propícias à instalação de estacionamento público, ou à criação de novos espaços públicos, como largos e praças.



Figura 35 – Identificação da estrutura viária da ARU da Área Central de Lourosa

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

Este espaço já foi alvo de algumas intervenções, ocorrendo estas no período após a sua aquisição e 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 perceptível a necessidade de se intervir no Zoo, de modo a se 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 infra-estruturas de apoio e acessos, que neste momento condicionam o acesso ao parque.



Figura 37 – Delimitação da ARU do Zoo/Parque Ornitológico de Lourosa

O Zoo de Lourosa está a cerca de 15 minutos da cidade do Porto, próximo dos nós da A1, A29 e A41 e 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 ou outros, que permitam as devidas condições de segurança e conforto de quem nela circula ou pretende estacionar. Será de se equacionar a ligação direta desta rua à EN1.

Desta forma consideramos importante, na criação de valor, considerar a reabilitação deste parque, alguns dos seus espaços e área envolvente, tais como:

- Requalificação e melhoramento das infraestruturas de apoio ao público, como a receção/entrada, a zona de restauração, loja/espço para venda de merchandising, espaços multiusos (sala multiusos vs centro de receção), espaços educativos (dinamização de atividades educativas, como oficina, ateliers, laboratórios e outros);



Figura 38 – Zona de restauração, loja, sala e espaços multiusos e educativos existentes

- Aumentar a atratividade do Zoo através de novas infraestruturas que criem inovação e diferenciação (como pinguinário, voadeira temática e pavilhões temáticos);



Figura 39 – Infraestruturas de visitação existentes a reabilitar

- Reabilitação da envolvente
 - No que respeita às infraestruturas de apoio e acessos que gerem condições facilitadoras à visita, que neste momento condicionam em larga medida o acesso ao parque. Através da criação de acessos e definição, reabilitação de uma rede de acessibilidades, com o melhoramento dos acessos existentes (a partir da EN1), construção de estacionamento, sinalética e melhoramentos paisagísticos de enquadramento ao parque, que em última análise reduzem o factor de atractividade deste equipamento;
 - No que respeita à reabilitação unidades Industriais abandonadas – como a Facol e uma Exploração Suinícola;
 - Ampliação de unidade comercial (Lidl) e relação com as acessibilidades viárias ao recinto.



Figura 40 – Arruamentos existentes de Acesso ao Parque Ornitológico e Espaços Envolventes, a reabilitar

3. 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 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.

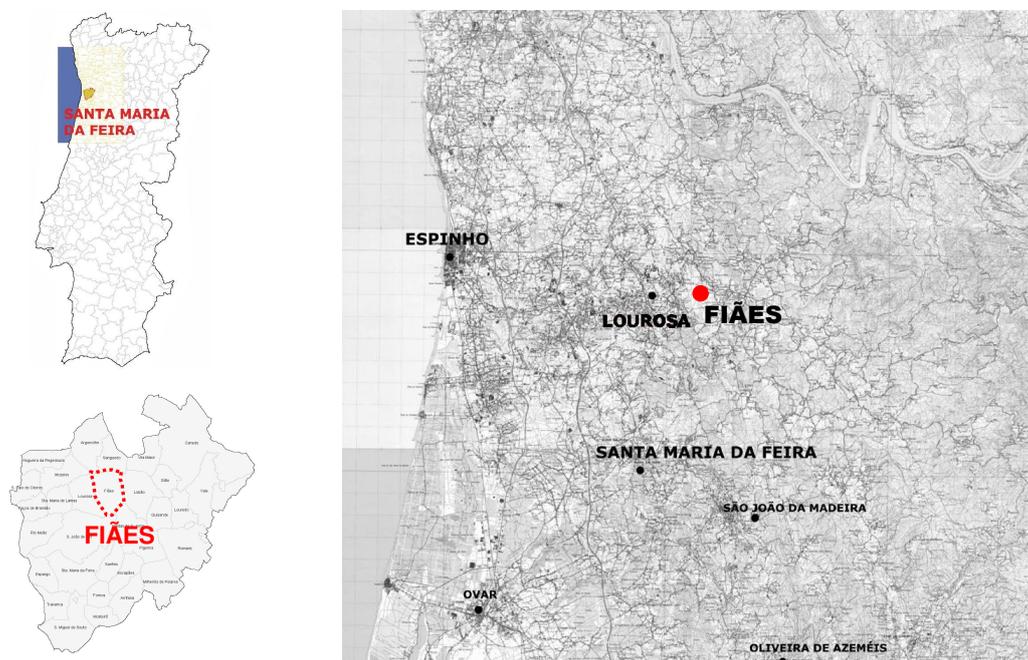


Figura 41 – Enquadramento Territorial da Freguesia de Fiães

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 actividades, 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.



Figura 42 – Vista Panorâmica da Cidade de Fiães

ARU 5 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Área Central de Fiães

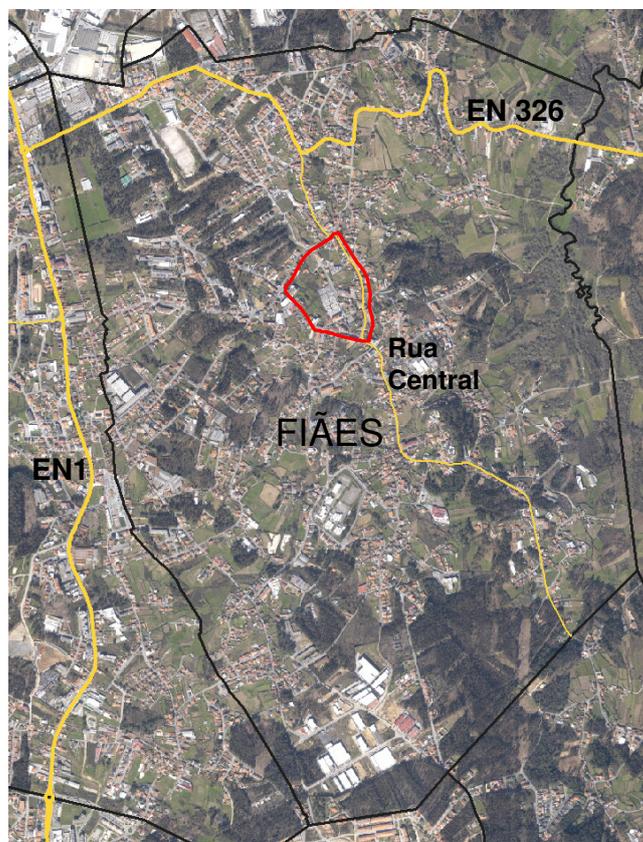
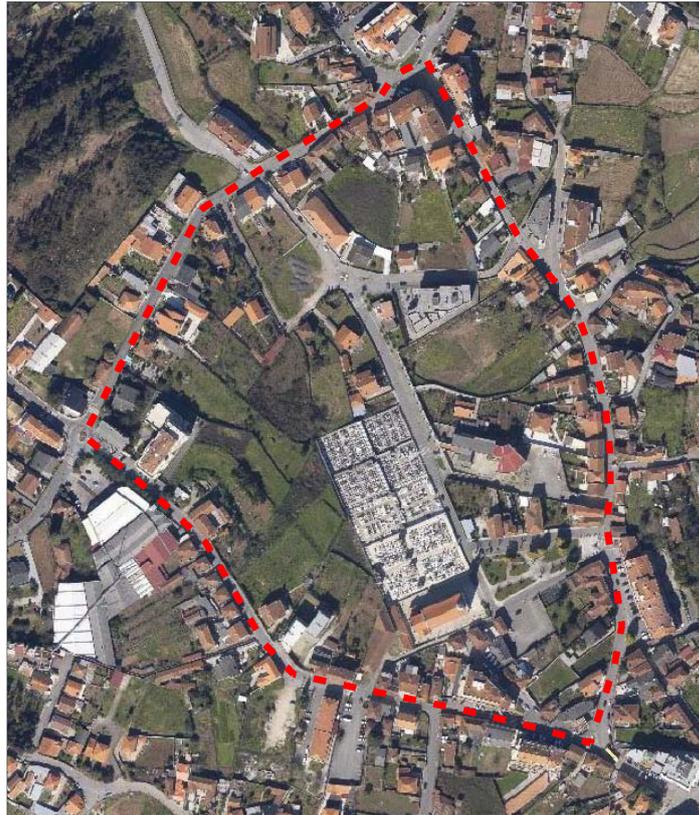


Figura 43 – Enquadramento Territorial da ARU da Área Central de Fiães

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

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.



Delimitação da ARU da Área Central de Fiães

Figura 44 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Fiães

A ARU da Área Central de Fiães, tem a área de 10 ha, e situa-se na freguesia e cidade de Fiães, inscrevendo-se no núcleo antigo do aglomerado urbano, mais coeso e representativo, que se pretende preservar, conforme delimitação no desenho anexo.

A sua delimitação teve como base, as premissas elencadas no diagnóstico urbanístico, compreendendo o largo da igreja, centro cívico e estendendo-se pontualmente, 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 integradores de uma vivência que se pretende qualificada e integradora de uma reabilitação conjunta entre espaço urbano e espaço privado.



Figura 45 – Vista Panorâmica da ARU da Área Central de Fiães

A área de reabilitação proposta é constituída pela Igreja, cemitério e largo frontal à Igreja. É nesta área central que se reúne a principal concentração do comércio da cidade funcionando um centro de encontro entre as pessoas.

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, do início do séc. XX finais do séc XIX, com qualidades patrimoniais entende-se válido pela sua representatividade de conjunto, é uma aposta 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.



Figura 46 – ARU da Área Central de Fiães – edificado e espaço público



Figura 47 – ARU da Área Central de Fiães – arruamentos

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.

4. Porto Carvoeiro – Canedo

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 distintas), e que, fundamentalmente, permita “reanimar” este núcleo urbano, induzindo novas dinâmicas de reabilitação das estruturas edificadas e espaços público 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.

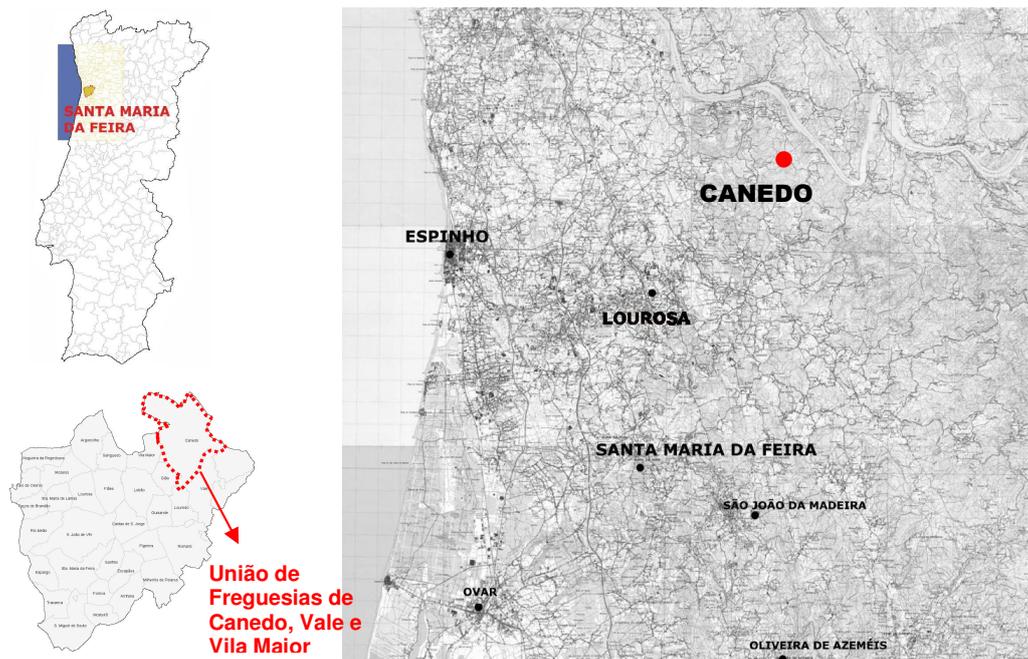


Figura 48 – Enquadramento Territorial da extinta freguesia de Canedo

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 Carvoeiro
- iv) Abarcar os projetos públicos de reabilitação e refuncionalização de equipamentos, de qualificação e infraestruturização 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.

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



Figura 49 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Porto Carvoeiro

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 intersectada 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, como é exemplo a procissão de São Lourenço, que já não era realizada há 7 anos. Também organizado por esta associação é o almoço de lampreia e sável, peixes tradicionalmente pescados nesta área ribeirinha.

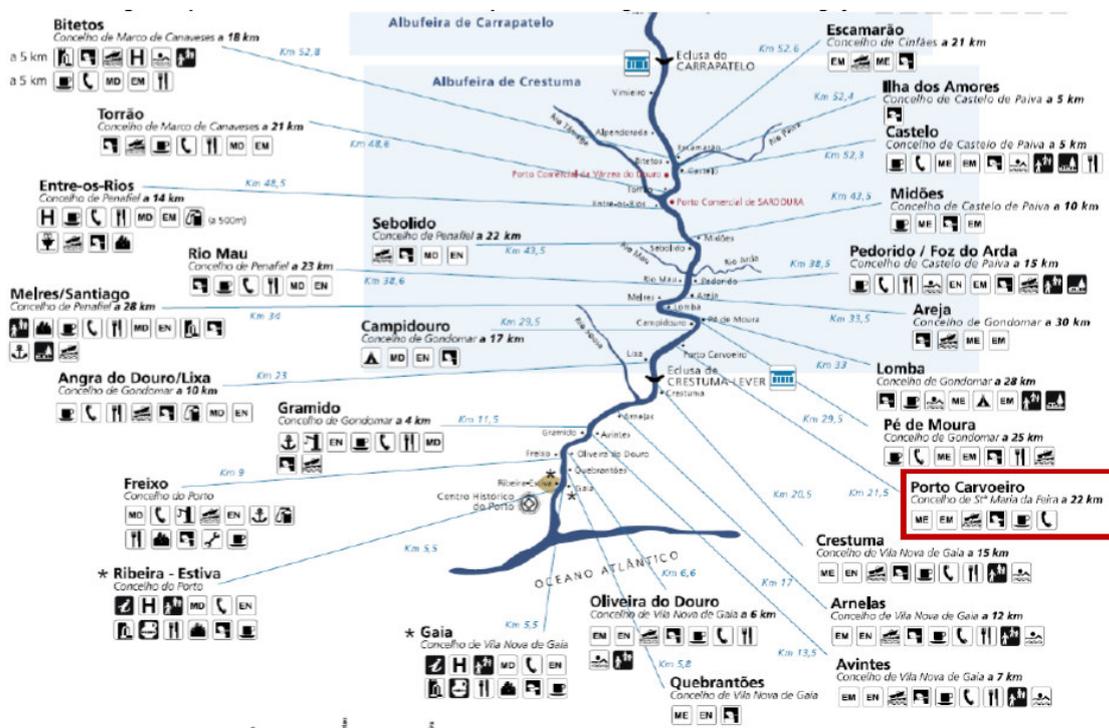


Figura 50 – Excerto do boletim “Douro – um percurso de segredos” – IPTM – Delegação do Douro

A proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana aqui apresentada 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.

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.



Figura 51 – Edifício com necessidade de intervenção e pormenor da cobertura da antiga fábrica

5. Áreas de Reabilitação Urbana 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 um 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 delimitadas 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 17 – Suíl Park e Envolvente
- 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 27 – Canedo
- ARU 28 – Gião
- ARU 29 – Lobão
- ARU 30 – Guisande
- ARU 31 – Louredo
- ARU 32 – Vale
- ARU 33 – Pigeiros
- ARU 34 – Romariz
- ARU 35 – Milheirós de Poiares



Princípios de Ação Integradores da ARU

- *Princípio da Harmonia* – a cidade não se faz contra a natureza, mas sim com ela. Respeitando-a e valorizando-a;
- *Princípio da Reabilitação* – adicionar valor ao construído, dando prioridade às intervenções de reabilitação física e funcional;
- *Princípio da Ocupação Seletiva e prudente dos “vazios urbanos”* – definição de prioridades (a promover) e de incompatibilidades (a regular) no que se refere à evolução da ocupação e do uso do solo;
- *Princípio da Integração* – a revitalização e a promoção de um urbanismo de proximidade (mistura de funções, mobilidade de vizinhança, segurança, etc) ganham uma importância decisiva como factor de integração social e melhoria da qualidade de vida e de bem-estar dos cidadãos;
- *Princípio da Democratização* – a cidade democrática estimula a comunicação entre cidadãos e entre organizações; A existência de ruas e espaços públicos funcionais, seguros, esteticamente apelativos e ambientalmente confortáveis, bem como a mobilidade entre os diferentes lugares e áreas da cidade, constituem, de facto, factores essenciais para que todos possam beneficiar das oportunidades que a cidade oferece;
- *Princípio da Centralidade e do Cosmopolitismo* – ambicionar um protagonismo que não resulte de seu estatuto político-administrativo, mas antes da qualidade dos seus recursos patrimoniais, institucionais e humanos; Dispor de infra-estruturas eficientes em termos de comunicação, acolher equipamentos favoráveis à criatividade e à inovação, melhorar a sua conectividade com o mundo.

Objetivos das ARU's Propostas

Objetivos Gerais e Estratégicos

Como tal, o objetivo destas ARU's centra-se no incentivo à vivência do espaço público, incidência na reabilitação do espaço privado numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada apostando em critérios de parcerias ativas e de envolvimento e investimento privado neste processo



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

A criação de ARU nas Área Centrais da 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 reabilitados urbanisticamente.

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

Pretende-se uma articulação equilibrada entre o viário, o urbano, pedonal e a estrutura verde, que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua fruição. Incidência no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência, encenados e 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 civil e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das actividades.

A delimitação da Áreas de Reabilitação Urbana propostas 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.

A delimitação das ARU's propostas contempla 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 e tornar estas áreas competitivas e atractivas para os que nos visitam e para os que ali habitam e trabalham.

Objetivos Específicos

A definição da ARU's 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 e promover a valorização do património cultural;
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 e 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 e de bem-estar e convívio;



Proposta de Benefícios Fiscais

O Artigo 14º do regime jurídico da reabilitação urbana 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 de o 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's, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

Apesar de o RJRU estipular para esta primeira fase de 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), considerou-se 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.

Os apoios e incentivos a atribuir nas ARU propostas são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Com a aprovação de uma ARU (e sua publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras



de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF));
- **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, a saber:

- Isenção de **IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de **IRS** e **IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Este regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do Artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, mais concretamente em concordância com o artigo 18º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- **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.

Mais recentemente, o Regime Excepcional e Temporário para a Reabilitação Urbana (D-L 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's, 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).

Para além desta tipologia de incentivos, deverão ainda ser equacionados outros estímulos administrativos e financeiros à reabilitação urbana nestas ARU's, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas:

- Redução de 80% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “acções de reabilitação” estabelecida no nº 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais;
- Redução durante 3 anos de 80% do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;
- Redução de 80% das taxas relativas a 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 efectuadas dentro dos limites da 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 a 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 fracções 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.

