



**AU**

AGENDA URBANA



santa maria da feira  
câmara municipal

# REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA EXISTENTES NO CONCELHO DE SANTA MARIA DA FEIRA

Julho de 2021



O presente documento insere-se nos trabalhos de elaboração das Operações de Reabilitação Urbana para o Concelho de Santa Maria da Feira, correspondendo ao Relatório 1 – Revisão da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana existentes, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.

Julho de 2021



## Índice

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
1.1. Contexto Geral	1
1.2. Enquadramento Legal	3
1.3. Síntese Metodológica	4
<b>2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO</b>	<b>6</b>
2.1. Caracterização Territorial	6
2.2. Contexto Socioeconómico	10
2.3. Dinâmicas Urbanas	14
<b>3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS</b>	<b>19</b>
<b>4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>23</b>
4.1. Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior	25
4.1.1. ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	25
4.1.2. ARU da Área Central de Lourosa	34
4.1.3. ARU de Porto Carvoeiro	38
4.1.4. ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge	39
4.1.5. ARU da Área Central de Argoncilhe	43
4.1.6. ARU da Área Central de Sanguedo	47
4.1.7. ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura	51
4.1.8. ARU da Área Central de Mozelos	55
4.1.9. ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros	59
4.1.10. ARU da Área Central de Paços de Brandão	63
4.1.11. ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas	68
4.1.12. ARU do Lugar do Murado (Mozelos)	72
4.1.13. ARU da Área Central de Sanfins	76
4.1.14. ARU da Área Central de São Miguel de Souto	79
4.1.15. ARU da Área Central de Arrifana	83
4.1.16. ARU da Área Central de Canedo	88
4.1.17. ARU da Área Central de Louredo	91
4.1.18. ARU da Área Central de Vale	94
4.1.19. ARU da Área Central de Pigeiros	97
4.1.20. ARU da Área Central de Milheirós de Poiares	100



4.1.21.	ARU do Lugar de Vilares (Canedo) .....	103
4.1.22.	ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	106
4.1.23.	ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	110
4.2.	Áreas de Reabilitação Urbana que sofrem alterações à sua delimitação .....	113
4.2.1.	ARU da Área Central de Fiães .....	113
4.2.2.	ARU da Área Central de Rio Meão .....	118
4.2.3.	ARU da Área Central de S. João de Ver .....	122
4.2.4.	ARU da Área Central de Espargo .....	126
4.2.5.	ARU da Área Central de Travanca .....	130
4.2.6.	ARU da Área Central de Fornos .....	134
4.2.7.	ARU da Área Central de Escapães .....	139
4.2.8.	ARU da Área Central de Mosteirô .....	144
4.2.9.	ARU da Área Central de Vila Maior .....	149
4.2.10.	ARU da Área Central de Lobão .....	153
4.2.11.	ARU da Área Central de Romariz .....	157
4.2.12.	ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	162
4.3.	Áreas de Reabilitação Urbana que são descontinuadas .....	167
4.3.1.	ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente .....	167
4.3.2.	ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente .....	169
4.3.3.	ARU do Suil Park e Envolvente .....	171
4.3.4.	Área Central de Gião .....	173
4.3.5.	Área Central de Guisande .....	175
<b>5.</b>	<b>QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS.....</b>	<b>177</b>
5.1.	Benefícios Fiscais .....	177
5.2.	Incentivos Municipais.....	181
5.3.	Apoios Financeiros .....	182
	Índice de Quadros .....	186
	Índice de Figuras.....	188
	Equipa Técnica.....	192
	ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor .....	193



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Contexto Geral

A reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante, deixando de ser entendida apenas como a simples reabilitação do património edificado degradado, mas também como ação imprescindível à revitalização social, económica, ambiental e cultural das cidades.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, regulado 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, segundo o qual a reabilitação urbana “...consiste numa 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...” que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza, que visam tornar os espaços urbanos mais vivos e dinâmicos, para além de reabilitados do ponto de vista físico.

Foi neste contexto, conceptual e jurídico, que a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira decidiu elaborar as Operações de Reabilitação Urbana associadas às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) já existentes, fundamentalmente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais, que originem um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Neste âmbito, convém recordar como decorreu o processo de delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira.

A delimitação de ARU no Município de Santa Maria da Feira foi iniciada em 2014, enquadrando-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.ª Série).

Volvidos 3 anos, e após a evolução e clarificação de conceitos, da execução de algumas intervenções de valorização dos referidos centros e centralidades, a estratégia municipal infletiu no sentido de se flexibilizar ainda mais ao contexto e dinâmicas de reabilitação mais 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.

Foi neste âmbito que a autarquia entendeu oportuno fazer uma revisão ao processo anterior da delimitação das ARU, redelimitando e redefinindo 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.

Assim, em setembro de 2018, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira preparou um documento com as Propostas de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana onde foram apresentadas e caracterizadas 40 ARU, algumas das quais eram novas, outras foram mantidas e outras ainda sofreram alterações no seu perímetro. Posteriormente, a 21 de setembro de 2018, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana de Santa Maria da Feira foi aprovada em Assembleia Municipal, sendo publicada em Diário da República através do Aviso n.º 15661/2018, 2.ª série, n.º 209 de 30 de outubro de 2018.

Desta forma, o Município reforçou a importância atribuída à reabilitação urbana, demonstrando o seu empenho na melhoria das centralidades e locais que estrategicamente se entendem como prioritários para o Concelho de Santa Maria da Feira.

Recorde-se que a reabilitação urbana também constitui uma prioridade de intervenção ao nível das políticas e estratégias definidas para o Município, tendo sido já alvo de atenção na elaboração e revisão dos instrumentos de gestão territorial, com particular destaque para a revisão do Plano Diretor Municipal e para a Estratégia Local de Habitação de Santa Maria da Feira.

Com a decisão de elaborar as Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU já existentes, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira procura dar assim continuidade à estratégia delineada anteriormente, evidenciando contudo um âmbito mais alargado, que consubstancia uma intervenção integrada de reabilitação urbana nos principais centros urbanos e outras centralidades existentes no seu território.

Importa sublinhar que, decorridos quase três anos após a sua aprovação e em resultado das dinâmicas sociais e económicas que se verificam continuamente no território, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira decidiu, previamente, proceder a uma revisão das delimitações das ARU existentes no Concelho, algo que se apresenta, justifica e fundamenta no presente documento. Admitiu ainda a Câmara Municipal que, face ao contexto atual e às naturais evoluções das dinâmicas sociais e económicas, poder-se-ia também avaliar a premência de algumas ARU ou descontinuar a sua existência em face de novos objetivos e desafios que se possam colocar nesses mesmos territórios.



## 1.2. Enquadramento Legal

O presente documento corresponde à proposta de revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira<sup>1</sup>, realizada no âmbito da preparação das Operações de Reabilitação Urbana. A sua elaboração teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>2</sup> por forma a, em conjunto com o respetivo documento de estratégia territorial e operacional, poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma das Operações de Reabilitação Urbana.

De acordo com o RJRU, uma ARU é definida como sendo *“uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”* (art.º 2.º).

Designadamente, uma ARU pode abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”* (art.º 12.º).

Nos termos deste diploma, as razões que determinam a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é legítimo concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana.

É conveniente aqui destacar que, no quadro das suas competências, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, decidiu proceder à revisão da delimitação das 40 ARU existentes no Concelho, para ser submetida à apreciação da Assembleia Municipal, e que, nos termos legais devidos (art.º 13º), deverá conter para cada ARU:

- (a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- (b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- (c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

---

<sup>1</sup> Aprovada em 21 de setembro de 2018, em Assembleia Municipal, sendo publicada em Diário da República através do Aviso n.º 15661/2018, 2.ª série, n.º 209 de 30 de outubro de 2018.

<sup>2</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.



### 1.3. Síntese Metodológica

Como já se fez referência, o presente documento corresponde à proposta de revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira (Relatório 1) e, em linha com o RJRU, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Sublinha-se que este documento está devidamente articulado com os trabalhos de preparação das Operações de Reabilitação Urbana referentes a cada uma das ARU, quer se tratem de natureza Simples ou natureza Sistemática.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o Município de Santa Maria da Feira, quer ao nível da Vereação, quer com o seu corpo técnico, garantindo um processo de concertação que envolve os agentes mais relevantes e interessados numa boa articulação e coordenação, de forma a assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A metodologia adotada apoia-se numa abordagem integrada baseada, em primeiro lugar, na análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (Plano Diretor Municipal, Relatório do Estado do Ordenamento do Território, Estratégia Local de Habitação, entre outros), depois, na auscultação dos agentes internos ao Município e, por fim, na visita ao território de intervenção “in loco”. Desta forma, assegura-se uma efetiva capacidade de análise de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Em síntese, apresentam-se no quadro seguinte as principais etapas e conteúdos do processo metodológico de elaboração das Operações de Reabilitação Urbana para as ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira, principiando pela revisão da delimitação das ARU e finalizando com a discussão pública e a validação das propostas finais.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1	1.1. Memória Descritiva e Justificativa
Revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira	1.2. Planta com a delimitação da área de intervenção 1.3. Quadro dos Benefícios Fiscais associados





---

## FASE 2

Elaboração das propostas de Estratégica de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples

- 2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
- 2.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial
- 2.3. Modelo de Gestão e Prazo de Execução
- 2.4. Quadro de Apoios e Incentivos

---

## FASE 3

Elaboração das propostas de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Sistemática

- 3.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
- 3.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial
- 3.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana
- 3.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução
- 3.5. Quadro de Apoios e Incentivos
- 3.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento

---

## FASE 4

Discussão Pública e validação das Propostas Finais

- 4.1. Realização de sessão de trabalho e/ou esclarecimento para auscultação e recolha de contributos para a elaboração das propostas finais de ORU
  - 4.2. Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final das Estratégias ou dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, respetivamente, para a execução de ORU Simples ou Sistemáticas
-



## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

### 2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irão desenvolver as Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU existentes, foi elaborada uma breve caracterização territorial do concelho de Santa Maria da Feira centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico, (ii) Envoltente Territorial, (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

#### Enquadramento Histórico

O concelho de Santa Maria da Feira tem origem na denominada “Terra de Santa Maria”, a qual beneficiava de um posicionamento estratégico privilegiado, dado ser localizada num importante cruzamento de eixos, Norte-Sul e Litoral-Interior, o que, desde tempos ancestrais, fez desta região um local de passagem e de encontro de muitos povos.

Testemunhos de que o povoamento na Terra de Santa Maria é muito antigo são visíveis na existência de vários monumentos funerários (Mamoas), que remontam ao V milénio antes de Cristo, bem como de diversas povoações fortificadas pré-romanas (Castros).

Durante o Império Romano, a Terra de Santa Maria ganhou relevância devido à construção, por motivos militares e comerciais, das vias romanas que atravessavam o território ligando Lisboa a Braga e o Porto a Viseu. Estas vias continuaram a ser muito utilizadas como meio de comunicação ao longo da Idade Média, possibilitando o desenvolvimento da região.

É no período da Idade Média, que a par com vários edifícios religiosos de grande valor arquitetónico, é erigido o Castelo da Feira. Trata-se de uma construção imponente e representativa de arquitetura militar, que era o local privilegiado de comércio de diferentes produtos agrícolas e pecuários, pelo que em seu redor se foi instalando a população, dando lugar ao atual aglomerado de Santa Maria da Feira.

De acordo com a informação conhecida, o topónimo “Feira” surge, pela primeira vez, num diploma de 1117, assinado por D.<sup>a</sup> Teresa “*in terra sancte marie ubi vocant feira*”, bem como noutros documentos do início de 1120, quando D.<sup>a</sup> Teresa se alojou no Castelo de Santa Maria.

Em 1472, a Vila da Feira, da Terra de Santa Maria, foi designada como cabeça de condado por D. Afonso V, criando a Casa da Feira e dando o título de 1.<sup>o</sup> Conde da Feira, a Rui Pereira.

A relevância de Santa Maria da Feira é confirmada em 1514, com a atribuição do Foral por D. Manuel I, o que lhe permitiu alargar a sua influência em termos político-administrativa na região.

Já em finais do século XX, mais concretamente em 14 de Agosto de 1985, a antiga Vila da Feira é elevada à categoria de cidade, em reconhecimento do seu crescimento e inegável progresso.

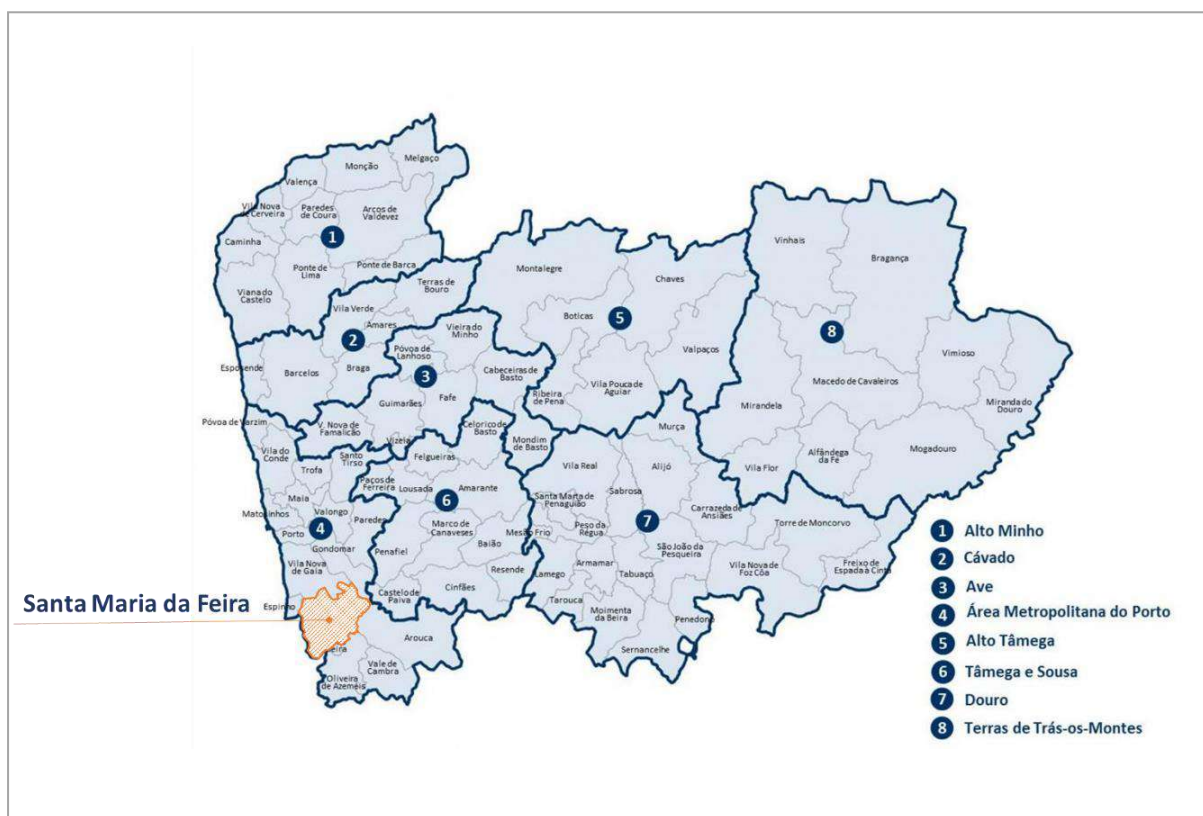


## Envolvente Territorial

O concelho de Santa Maria da Feira pertence à Região Norte (NUT II) e à sub-região da Área Metropolitana do Porto (NUT III), situando-se a aproximadamente 32 Km (em linha reta) de Aveiro, sede do distrito.

O concelho faz fronteira com seis municípios, sendo limitado a norte pelos concelhos de Vila Nova de Gaia e de Gondomar, a leste por Arouca, a sudeste por Oliveira de Azeméis e São João da Madeira, a sul e a oeste por Ovar e a oeste pelo concelho de Espinho (ver Figura 1).

Figura 1 – Localização Regional do Concelho de Santa Maria da Feira



O concelho de Santa Maria da Feira beneficia de uma localização geográfica estratégica entre os principais centros urbanos do Litoral, designadamente pela proximidade às cidades do Porto e de Aveiro, das quais se encontra cerca de trinta minutos de distância. Neste sentido, deve destacar-se o facto de Santa Maria da Feira possuir muito boas acessibilidades, devido ao seu atravessamento por quatro autoestradas (A1, A29, A32 e A41-CREP), o que lhe permite ter uma ligação privilegiada aos principais centros urbanos portugueses, bem como à Europa.



Dada a sua considerável dimensão geográfica e populacional, bem como a sua relevância económica, o concelho integra a rede de centros regionais, constituindo uma âncora estruturadora e polarizadora do sistema urbano à escala supramunicipal.

O território do concelho de Santa Maria da Feira estende-se por uma larga área com cerca de 213,45km<sup>2</sup> que, após a reorganização administrativa do país ocorrida em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, se encontra administrativamente dividido em vinte e uma freguesias: Argoncilhe, Arrifana, Escapães, Fiães, Fornos, Lourosa, Milheirós de Poiares, Mozelos, Nogueira da Regedoura, Paços de Brandão, Rio Meão, Romariz, Sanguedo, Santa Maria de Lamas, São João de Ver, São Paio de Oleiros, União das Freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros, União das Freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, União das Freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guizande, União das Freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, União das Freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô.

Embora muitas destas freguesias tenham um cariz predominantemente urbano, existem ainda muitos traços de ruralidade, em particular nas freguesias localizados mais no interior do concelho e com piores acessibilidades.

Em termos de principais aglomerados urbanos, para além da cidade de Santa Maria da Feira, sede de concelho, o município possui mais 2 cidades, Fiães e Lourosa, e 12 vilas, Argoncilhe, Arrifana, Canedo, Lobão, Mozelos, Nogueira da Regedoura, Paços de Brandão, Rio Meão, Santa Maria de Lamas, São João de Ver, São Paio de Oleiros e Souto.

## **Estrutura Morfológica e Património Natural**

O concelho de Santa Maria da Feira está localizado no contexto do centro litoral norte do país sendo, do ponto de vista geomorfológico, uma região de transição entre os acentuados e muito antigos relevos do extremo ocidental da Meseta Ibérica e os solos recentes, Terciários e Quaternários, que confinam com a Orla Marítima, constituindo-se em anfiteatro fronteiro ao Oceano Atlântico. Assim, em termos de constituição geológica, predominam no território os granitos e os xistos do Complexo Xisto-Grauváquico Ante-Ordovícico.

O concelho possui um relevo irregular, variando a altitude entre os 50 e os 450 metros. Com efeito, o declive evidencia fortes assimetrias, sendo que a poente se observam declives mais suaves, entre os 0-8%, atingindo esporadicamente os 16% nas zonas próximas das cumeadas. Por sua vez, a nascente, dominam relevos com declives mais acentuados, entre os 8-16%, atingindo valores que chegam aos 30%.

Assim, na zona poente, faixa que se estende desde o Oceano Atlântico até à Linha de Festo coincidente com o traçado da EN1 no concelho, a altitude varia entre os 50 e os 250 metros. A partir de aí, as altitudes vão aumentando de norte para sul, até atingirem o valor de 325 metros em S. João de Ver. A nascente, localizam-se as zonas mais elevadas do concelho. As altitudes alcançam os 450 metros próximo das nascentes do Rio Inha, no limite de Romariz com o concelho de Arouca e na cumeada que define o limite do concelho da Santa Maria da Feira.



No centro do concelho situa-se uma unidade geomorfológica bastante importante, formada por um vale com os terrenos planos de maior dimensão do município, que é atravessado pelo rio Uíma e tem uma altimetria de cerca de 150 metros.

Figura 2 – Enquadramento paisagístico do concelho de Santa Maria da Feira



*Fonte: Atlas de Santa Maria da Feira*

Inserido num território caracterizado pela influência atlântica e mediterrânica, o concelho possui um clima que oferece maioritariamente temperaturas amenas, com pequena amplitude térmica e considerável pluviosidade. Os Verões são relativamente quentes e de Invernos suaves e húmidos. No Verão, os valores médios da temperatura máxima do ar variam entre os 25-26°C e no Inverno, os valores médios da temperatura mínima oscilam entre os 5-6°C.

Em termos hidrográficos, o município de Santa Maria da Feira localiza-se na fronteira de duas grandes bacias hidrográficas: a bacia do Douro (de dimensão internacional) e a Bacia do Vouga. A estas duas grandes bacias nacionais, associam-se várias sub-bacias, designadamente: as sub-bacias do Rio Uíma, do Rio Inha e da Ribeira de Mosteiro as quais integram a bacia do Douro; as sub-bacias da Ribeira do Cáster e do Rio Ul que integram a bacia do Vouga e confluem para a Ria de Aveiro; as bacias da Ribeira do



Mocho e da Ribeira de Silvalde, que desembocam diretamente no Oceano Atlântico, no concelho de Espinho; e as Bacias da Ribeira da Remolha e da Ribeira de Rio Maior, que desaguam na Lagoa de Paramos, na fronteira entre Espinho e Esmoriz (concelho de Ovar).

O território é assim marcado pela convergência de um grande número de cursos de água, constituindo uma rede densa de linhas de água de drenagem natural, o que evidencia a enorme disponibilidade de recursos hídricos existentes da região. Para além de várias ribeiras são de destacar a presença no concelho do Rio Uíma, do Rio Inha e do Rio Ul, sendo a direção predominante dos escoamentos de nascente para poente. Estas linhas de água apresentam características singulares, influenciando a forma de ocupação e de uso do solo dos espaços que atravessam.

No que concerne à ocupação do solo, é de notar que o município de Santa Maria da Feira possui uma porção significativa de território afeta ao solo rural (52,6%), o que demonstra desde logo a relevância dos recursos inerentes ao solo rural no concelho, sendo de destacar a forte presença dos espaços florestais de produção, que ocupam aproximadamente 7492 hectares, o que corresponde a 34,8% da ocupação do território.

As áreas agrícolas e pecuárias abrangem cerca de 3580 hectares, ou seja 16,6%, e contemplam a diversidade paisagística que caracteriza o território concelhio, sendo de salientar as áreas de vale onde predominam os sistemas agrícolas de culturas de regadio e os sistemas agroflorestais.

Em relação aos solos cultivados, de acordo com os dados do Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), tem-se verificado o progressivo abandono da atividade agrícola, visível na diminuição contínua do número de empresas do setor primário, na redução da população empregada no setor primário e na diminuição da SAU - Superfície Agrícola Utilizada.

## **2.2. Contexto Socioeconómico**

É apresentada seguidamente uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Santa Maria da Feira, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. Esta caracterização inclui também alguma informação relativa à freguesia da Feira, sede do concelho, dado que, à data dos últimos censos disponíveis (2011), ainda não se tinha verificado o processo de reorganização administrativa do país ocorrido em 2013.

A compreensão das principais tendências socioeconómicas do concelho irá contribuir para se perspetivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para a operação de reabilitação urbana.



## Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2011, a população residente no concelho de Santa Maria da Feira é de 139.312 habitantes, e a população residente na freguesia da Feira é de 12.511 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 645,13 hab./Km<sup>2</sup> no concelho e de 1.221,4 hab./Km<sup>2</sup> na freguesia da Feira. Note-se que se tratam de densidades populacionais elevadas, bastante superiores à média nacional (114,5 hab/km<sup>2</sup>) e às médias das regiões Norte (173,3 hab/km<sup>2</sup>) e Centro (82,5 hab/km<sup>2</sup>).

Da análise dos dados demográficos do Quadro 2, observa-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos, se verificou uma evolução da população significativamente mais elevada na freguesia da Feira, mais urbana e sede do concelho, do que a registada na média do concelho.

Enquanto no concelho se assistiu a um ligeiro aumento da população residente, passando-se de 135.964 habitantes para 139.312 habitantes, ou seja ganharam-se 3.348 habitantes (2,46% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à freguesia da Feira, o crescimento relativo foi consideravelmente maior no mesmo período, passando-se de 11.040 habitantes para 12.511 habitantes, ou seja ganharam-se 1.471 habitantes (13,3% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a freguesia da Feira aumentou o seu peso relativo no concelho, representando em 2011 cerca de 9% da população total (quando, em 1991, era de 6,9%).

Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 1991 e 2011

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2011) (hab./Km <sup>2</sup> )
		1991	2001	2011	Variação 2001-2011		
	Km <sup>2</sup>	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Santa Maria da Feira (Concelho)	215,61	118.641	135.964	139.312	3.348	2,46	645,13
Feira (Freguesia)	8,40	8.231	11.040	12.511	1.471	13,3	1.221,4

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Importa ainda destacar que, entre 1991 e 2011, tanto o concelho de Santa Maria da Feira como a freguesia da Feira (que coincide com o núcleo mais urbano do concelho) tiveram ganhos de população sempre positivos.



Como explicam vários instrumentos de gestão territorial do concelho, em particular os documentos de diagnóstico do Plano Diretor Municipal, para além da sede de concelho, o crescimento populacional é mais intenso na zona Noroeste, onde as freguesias são mais urbanas, beneficiando da proximidade aos grandes eixos viários e à cidade do Porto.

Num momento em que estão a decorrer os Censos de 2021, as estimativas do INE, relativas a 2019, apontam para uma ligeira redução da população no concelho, situando a população em 138.636 habitantes.

No que respeita à população por grupos etários, como se constata no Quadro 3, no concelho de Santa Maria da Feira verificaram-se as seguintes variações entre 2001 e 2011: -11,9% (0-14 anos); -20,2% (15-24 anos); 6,3% (25-64 anos) e 37,2% (65 ou mais anos). No que se refere à freguesia da Feira, as variações foram as seguintes: -2,2% (0-14 anos); -10,5% (15-24 anos); 18,9% (25-64 anos) e 50,9% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no concelho, quer na freguesia da Feira, registou-se uma diminuição da população dos grupos etários mais jovens, sendo a mais significativa no grupo etário dos 15-24 anos, e um forte crescimento no grupo etário mais idoso (65 ou mais anos).

Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2001 e 2011

Unidade Territorial	0-14 Anos		Variação (%)	15-24 Anos		Variação (%)	25-64 Anos		Variação (%)	65 ou mais Anos		Variação (%)
	2001	2011	2001-2011	2001	2011	2001-2011	2001	2011	2001-2011	2001	2011	2001-2011
Santa Maria da Feira (Concelho)	25.028	22.042	-11,9	20.087	16.036	-20,2	75.817	80.611	6,3	15.032	20.623	37,2
Feira (Freguesia)	2.146	2.098	-2,2	1.615	1.446	-10,5	6.298	7.486	18,9	981	1.481	50,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decrésimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da população de idosos). De referir que o Índice de Envelhecimento concelhio passou de 60,0, em 2001, para 93,6, em 2011.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2019, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (8,3%) continua superior à Taxa Bruta de Natalidade (7,6%) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.





É de realçar que, entre 2001 e 2011, o número famílias clássicas aumentou de forma bastante significativa no concelho (10,6%), passando-se de 44.244 famílias, em 2001, para 48.963, em 2011. Este facto deve-se fundamentalmente aos atuais fenómenos de alteração da situação das famílias, designadamente com a redução da dimensão média das famílias e o aumento das famílias monoparentais e unipessoais. Este crescimento do número de famílias de pequena dimensão é também devido ao aumento da dissolução de uniões e ao crescimento da longevidade da população.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2001 e 2011, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição expressiva no município de Santa Maria da Feira, passando 6,73% para 3,96%, sendo inferior à média nacional (5,22%). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo bastante maior no sexo feminino (5,34%) do que no sexo masculino (2,48%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Santa Maria da Feira, no ano 2011, 61,2% possuía o ensino básico, 11,2% o ensino secundário, 0,7% o pós-secundário e 8,7% era detentora de um curso de ensino superior.

### **Estrutura Económica**

Segundo os Censos de 2011, o concelho de Santa Maria da Feira tinha uma população ativa de 70.154 pessoas e uma população total empregada de 59.761 pessoas.

Estes valores permitem constatar que Santa Maria da Feira regista uma elevada taxa de atividade (50,36), superior à média do País (47,56), o que vem comprovar o dinamismo económico do tecido produtivo local.

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verificava-se que, em 2011, 436 trabalhadores (0,7%) estavam ligados ao sector Primário, 27.689 trabalhadores (46,3%) exerciam atividade no sector Secundário e 31.636 trabalhadores (52,9%) estavam empregados no sector Terciário - no Terciário Social 11.772 (19,7%) e no Terciário Económico 19.864 (33,2%).

Estes dados evidenciam que atualmente é o sector Terciário que tem maior peso em termos de emprego, embora o sector Secundário continue a ser muito importante, depois de no passado ter tido uma posição dominante no concelho (com destaque para a indústria e a construção).

Assim, em termos de população empregada destacam-se no concelho de Santa Maria da Feira, as empresas relacionadas com as Indústrias transformadoras (21.905), o Comércio por grosso e a retalho, a reparação de veículos automóveis e motociclos (11.195), a Construção (5.187), a Educação (4.381) e as Atividades de saúde humana e apoio social (3.468).

Importa sublinhar que, entre 2001 e 2011, foi no sector Terciário que se criaram mais empregos, sobretudo nos serviços concentrados essencialmente na sede de concelho, aumentando o número de trabalhadores no sector em termos relativos.



Quanto ao sector Primário, este tem vindo a reduzir a importância, correspondendo presentemente a uma percentagem de trabalhadores muito baixa, dado que tem vindo a perder ativos à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

Em resultado da crise global, o desemprego no concelho de Santa Maria da Feira registou, em 2011, uma taxa elevado situada em 14,8% (3.465 trabalhadores), enquanto, em 2001, era bastante menor apresentando uma taxa de 4,6%. Contudo, desde então, e tal como a nível nacional, a tendência da taxa de desemprego é para reduzir nos próximos anos.

## 2.3. Dinâmicas Urbanas

### Parque Edificado

Como se observa no Quadro 4, entre 2001 e 2011, assistiu-se no concelho ao aumento de cerca de 11,5% do número de edifícios (4.487 edifícios) e de 15,9% de alojamentos (8.328 alojamentos). Assim, em 2011, o parque edificado era constituído por 43.611 edifícios a que correspondiam 60.499 alojamentos familiares clássicos. No que respeita à freguesia da Feira, o aumento foi de cerca de 9,6% do número de edifícios (228 edifícios) e de 24,5% de alojamentos (1.138 alojamentos). Assim, em 2011, o parque edificado era constituído por 2.615 edifícios a que correspondiam 5.789 alojamentos familiares clássicos.

No concelho é de realçar o considerável aumento do número de alojamentos familiares clássicos (15,9%), superior ao crescimento do número de famílias registado em igual período (10,7%).

Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2001 e 2011

Local de Residência	Edifícios		Variação 2001-2011 (%)	Alojamentos Familiares		Variação 2001-2011 (%)
	2001	2011		2001	2011	
Santa Maria da Feira (Concelho)	39.124	43.611	11,5	52.171	60.499	15,9
Feira (Freguesia)	2.387	2.615	9,6	4.651	5.789	24,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



Uma análise mais atual da situação habitacional do concelho de Santa Maria da Feira, pode ser realizada tendo em consideração a evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar. Esta análise é uma importante ajuda para a compreensão da dinâmica construtiva do concelho de Santa Maria da Feira, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional.

Assim sendo e pela observação do Quadro 5, pode-se constatar que, de modo geral, desde 2001 se verificou uma tendência clara para a redução do número de fogos concluídos e licenciados anualmente. No entanto, repare-se que os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, indicam, nos anos mais recentes, uma ligeira melhoria na dinâmica construtiva no concelho, tendo em 2019 sido concluídos 131 fogos e licenciados 166 fogos, que se espera venha a intensificar no futuro.

Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2019

Santa Maria da Feira	N.º de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Licenciados	Concluídos
2001	1.830	2.726
2002	1.121	3.575
2003	552	1.156
2004	328	799
2005	681	846
2006	324	788
2007	379	577
2008	91	309
2009	342	229
2010	316	188
2011	267	282
2012	179	226
2013	142	259
2014	98	129
2015	120	115
2016	108	106
2017	180	110
2018	147	138
2019	166	131

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas



Em síntese, os dados analisados permitem concluir que, embora o ritmo construtivo no concelho de Santa Maria da Feira seja menor do que o verificado na mudança do milénio, vem-se assistindo a uma ligeira recuperação da dinâmica na construção de habitação, visível ao nível do número de fogos concluídos e licenciados nos últimos anos.

Consideram-se, assim, fundamentais os esforços realizados presentemente pela Autarquia com o objetivo de consolidar este panorama, nomeadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração deste documento relativo aos Programas Estratégicos para execução das Operações de Reabilitação Urbana, Simples e Sistemáticas, referente às diversas ARU do concelho.

### **Edificado com Valor Patrimonial**

O município de Santa Maria da Feira possui um extenso património edificado de elevado valor, repartido pelas distintas freguesias do concelho. A existência deste património traduz um passado muito rico em acontecimentos históricos e sociais, os quais constituem o legado do que é hoje a matriz cultural do concelho. Com efeito, a presença dos povos proto-históricos e dos povos romanos e árabes, as lutas da fundação da Nacionalidade, as influências intelectuais e sociais dos Frades Lóios, as invasões francesas ou as guerras peninsulares, deixaram as suas marcas no património arquitetónico e cultural de Santa Maria da Feira.

Entre este património é de salientar, particularmente, o Castelo de Santa Maria da Feira, o qual constitui um dos mais notáveis monumentos militares portugueses. Trata-se de uma peça única da arquitetura militar, que é o ex-libris do concelho, onde se realizam diversos eventos culturais da região, com destaque para a famosa Viagem Medieval.

**Figura 3 – Castelo de Santa Maria da Feira**





Do património do concelho estão classificados na lista do património edificado elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), os seguintes edifícios:

- Imóvel classificado como Monumento Nacional (MN) - Castelo da Feira (Santa Maria da Feira);
- Imóveis classificados como Imóvel de Interesse Público (IIP) - Casa da Quinta da Torre (S. João de Ver), Troço da estrada real Lisboa - Porto em Airas (S. João de Ver), Edifícios da Mala-Posta de Sanfins (Sanfins), Mamoá da Quinta da Laje (Pigeiros), Castro de Romariz (Romariz), Casa da Quinta do Engenho Novo (Paços de Brandão), Casa da Portela (Paços de Brandão), Troço da via antiga de Mosteiró (Mosteiró), Mercado Municipal (Santa Maria da Feira), Convento dos Lóios, incluindo Igreja e a escadaria monumental (Santa Maria da Feira), Igreja da Misericórdia (Santa Maria da Feira);
- Imóveis classificados com Imóvel de Interesse Municipal (IIM) - Capela de Santo Estevão da Arrifana (Arrifana), Casa Antiga de Caldas São Jorge (Santa Maria da Feira).

Para além destes imóveis classificados, existem também nas várias freguesias do concelho alguns edifícios com significativo valor arquitetónico, que fazem parte da história e do património de Santa Maria da Feira, e que representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e da atração turística.

### **Acessibilidades e Transportes**

Como referido anteriormente, o concelho de Santa Maria da Feira possui uma boa rede rodoviária, com conexões rápidas e diretas a diferentes destinos do País e da Europa, o que constitui uma importante mais-valia competitiva para a região.

Em particular, atravessam o município quatro autoestradas com vários nós de ligação a diferentes pontos do território:

- A1 - Autoestrada do Norte - estabelece a conexão entre o Norte e o Sul do País, estando incluída na Rede Transeuropeia de Autoestradas (RTE-T), sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Santa Maria da Feira/São João da Madeira/Ovar e do nó de Espinho/Este/A41 CREP/Picoto;
- A29 - Autoestrada da Costa de Prata - constitui uma alternativa paralela à A1 nas viagens entre Aveiro e o Porto, sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Maceda/Santa Maria da Feira/São João da Madeira, do nó de Cortegaça/Rio Meão e do nó de Esmoriz/Paços de Brandão;
- A32 - Autoestrada do Douro Litoral - veio substituir a atual EN1/IC2, unindo Oliveira de Azeméis a Vila Nova de Gaia, sendo a ligação ao tecido local realizada

sobretudo através do nó de Santa Maria da Feira/Mansores/S. João da Madeira, do nó de Gião/Louredo, e do nó de Canedo;

- A41 CREP - Circular Regional Exterior do Porto - circunda a região do Grande Porto, contribuindo para descongestionar o tráfego e facilitando a mobilidade entre o sul e o leste da Área Metropolitana do Porto, sendo a ligação ao tecido local realizada sobretudo através do nó de Picoto/Argoncilhe e do nó de Nogueira da Regedoura.

Estas autoestradas, aliadas a uma extensa rede rodoviária complementar de âmbito regional, facilitam as acessibilidades às principais plataformas logísticas, nomeadamente ao aeroporto Francisco Sá Carneiro, aos Portos de Leixões e de Aveiro, à Estação de mercadorias da CP em Espinho e às infraestruturas de parques de base tecnológica e empresarial, o que permite a Santa Maria Feira possuir argumentos relevantes para o seu desenvolvimento económico.

Na rede regional são de salientar as estradas nacionais EN1/IC2, EN109-4, EN223, EN326, ER222 e ER1-14 que asseguram os acessos de Santa Maria Feira aos concelhos vizinhos, bem como as ligações internas entre as diferentes freguesias.

No que respeita à rede rodoviária interna do concelho, esta possui uma grande extensão e capilaridade. De acordo com o Relatório de Avaliação da Execução ao Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira (2019), existem ainda algumas debilidades viárias com as regiões localizadas mais no interior do concelho que devem ser ultrapassadas, em particular verifica-se que certos traçados são estreitos e sinuosos, pelo que é necessário efetuar alguns investimentos significativos na sua beneficiação e manutenção. Neste sentido, torna-se fundamental continuar a reorganizar hierarquicamente e a requalificar a rede rodoviária concelhia para facilitar a mobilidade interna, atuando principalmente ao nível dos caminhos e estradas municipais.

Os transportes públicos estão assegurados principalmente pelas empresas Auto Viação Feirense, Auto Viação do Souto, União de Transportes dos Carvalhos, Transdev e a Transfeira (transportes urbanos), as quais possibilitam uma elevada conectividade territorial intra e inter-concelhia.

De referir que o concelho de Santa Maria da Feira tem apostado na abertura e recuperação de alguns percursos pedestres icónicos com forte ligação à paisagem local, entre estes são de destacar: Caminhos Rurais – Caldas S. Jorge; Rota do Castelo – Santa Maria da Feira; Na Encosta dos Mirtilos – Romariz; À Descoberta dos Açudes – Caldas S. Jorge; Travessia das Pontes - Caldas de S. Jorge; Caminho dos Moinhos - Pigeiros; Capela Santo André - Santa Maria da Feira; Raide ao Camouco - Canedo; Rio Uíma - Caldas de S. Jorge; Rota das Capelas - Vila Maior; Trilho das Três Pontes – Fornos; Trilhos e Vuelas – U.F. Souto e Mosteirô; Pelos Vales dos Rios Ul, Inha e Uíma; e Caminhos do Porto Carvoeiro.



### 3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Ao longo dos anos mais recentes, o Município de Santa Maria da Feira tem vindo a dedicar uma particular atenção ao tema da reabilitação urbana, como forma de promover melhores condições urbanas e ambientais, que originem um território com uma identidade reforçada, mais coeso, mais sustentável, mais inclusivo e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

A génese do processo de delimitação de ARU no Município de Santa Maria da Feira ocorreu em 2014, tendo-se enquadrado numa estratégia global de intervenção e de reabilitação urbanística dos principais centros urbanos e áreas centrais das freguesias.

Três anos mais tarde, e após a evolução e clarificação de conceitos, da execução de algumas intervenções de valorização dos referidos espaços centrais, a estratégia municipal influiu no sentido de se flexibilizar ainda mais ao contexto e dinâmicas de reabilitação mais 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.

Todo este período temporal foi muito rico em experiência e conhecimento adquirido que se revelaram fundamentais para a tomada de decisão de elaborar as Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU já existentes, por um lado, dando assim continuidade à estratégia delineada anteriormente, mas, por outro lado, evidenciando uma nova ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento de intervenções integradas de reabilitação urbana nos principais centros urbanos e outras centralidades existentes no território de Santa Maria da Feira.

É neste contexto que se enquadra o processo de revisão das delimitações das ARU existentes no Concelho, que agora se apresenta, e que em muito resulta das dinâmicas sociais e económicas que entretanto se verificaram e continuamente se verificam neste território.

Deste modo, importa aqui recordar e reiterar os principais objetivos gerais que presidiram à delimitação das ARU no Concelho de Santa Maria da Feira, procedendo pontualmente a alguma atualização que se justifique.

Em primeiro lugar, foi e é objetivo das ARU concentrar esforços no incentivo à vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada apostando em critérios que privilegiem a mobilização de parcerias ativas e no envolvimento e investimento privado.

Por esta via, pretende-se que os espaços públicos sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo centrado nas pessoas, incentivando a sua interligação e envolvimento, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e coesa.



As ARU das Áreas Centrais das Cidades e das Freguesias fundamenta-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos.

Estes centros devem ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados. Para isso, propõe-se a requalificação do espaço público existente, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o incentivo às intervenções de reabilitação e requalificação do edificado envolvente, incluindo património e espaço privado.

Pretende-se uma articulação equilibrada entre a função viária, a urbana, a pedonal e a estrutura verde, que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua fruição. Para isso, é fundamental apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de mobilidade suave. 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.

De igual modo, considera-se fundamental a intervenção no parque edificado para dotar o tecido urbano de condições mais modernas e eficientes, para melhorar a relação custo-qualidade da habitação e para incrementar a oferta do mercado de arrendamento. Isto pode concretizar-se através da reabilitação do edificado, da ampliação de alguns edifícios ou pela realização de novas construções como complemento de edifícios já existentes.

A requalificação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, envolve desde a execução de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações. Neste âmbito, são muito relevantes a melhoria das condições de conforto, nomeadamente ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no que respeita ao desempenho de vãos e coberturas.

Considera-se muito importante na execução das obras de requalificação abranger um número significativo de edifícios ou frações degradadas, cabendo aos privados um papel essencial para que intervenções sobre o edificado sejam uma realidade, particularmente no edificado destinado a uso habitacional, próprio ou dirigido ao mercado de arrendamento, até como forma de completo aos rendimentos familiares.

A requalificação do edificado constitui igualmente o momento oportuno para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

O quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros que se estabelecem ou vigoram nas ARU poderão ser um poderoso instrumento para a mobilização da vontade e do investimento privado que importa incentivar permanentemente numa lógica de grande proximidade a proprietários e investidores.





Em suma, com a redelimitação das ARU pretende-se melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, tornar estas áreas competitivas e atrativas para os que habitam, trabalham ou visitam o concelho.

Por sua vez, a redelimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira tem como objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;
2. Melhorar as condições de utilização / funcionalidade / habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;
3. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
4. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
5. Garantir a proteção do património cultural e promover a sua valorização;
6. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
7. Modernizar e assegurar o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;
8. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
9. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
10. Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer;
11. Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
12. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
13. Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;



14. Promover a afirmação do núcleo central das cidades e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;
15. Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;
16. Estimular a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
17. Promover a diversidade social e cultural.



## 4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Neste capítulo apresenta-se a proposta de reorganização das Áreas de Reabilitação Urbana existentes no Concelho, sistematizadas em 3 tipologias principais:

- i) Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior (23);
- ii) Áreas de Reabilitação Urbana que sofrem alterações à sua delimitação (12);
- iii) Áreas de Reabilitação Urbana que são descontinuadas (5).

Por sua vez, e de acordo com o consagrado no RJRU, para cada uma das ARU, apresenta-se uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, assim como a planta com a delimitação da área abrangida.

O quadro seguinte elenca a distribuição das ARU pelas 3 tipologias de reorganização, indicando-se igualmente a tipologia de Operação de Reabilitação Urbana que lhe deverá corresponder na parte seguinte do presente trabalho.

Quadro 6 – Distribuição das ARU existentes por tipologia de reorganização

Nº	Designação da ARU	Tipologia de ORU a desenvolver
<b>Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior</b>		
1	ARU da Cidade de Santa Maria da Feira	Sistemática
3	ARU da Área Central de Lourosa	Sistemática
6	ARU de Porto Carvoeiro	(*)
7	ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge	Simple
8	ARU da Área Central de Argoncilhe	Simple
9	ARU da Área Central de Sanguedo	Simple
10	ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura	Simple
11	ARU da Área Central de Mozelos	Simple
12	ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros	Simple
13	ARU da Área Central de Paços de Brandão	Sistemática
14	ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas	Sistemática
40	ARU do Lugar do Murado (Mozelos)	Sistemática



21	ARU da Área Central de Sanfins	Simple
23	ARU da Área Central de São Miguel de Souto	Simple
25	ARU da Área Central de Arrifana	Sistemática
27	ARU da Área Central de Canedo	Simple
31	ARU da Área Central de Louredo	Simple
32	ARU da Área Central de Vale	Simple
33	ARU da Área Central de Pigeiros	Simple
35	ARU da Área Central de Milheirós de Poiães	Simple
36	ARU do Lugar de Vilares (Canedo)	Simple
38	ARU do Lugar da Igreja (Lobão)	Simple
39	ARU do Lugar da Igreja (Guisande)	Simple
<b>Áreas de Reabilitação Urbana que sofrem alterações à sua delimitação</b>		
5	ARU da Área Central de Fiães	Sistemática
15	ARU da Área Central de Rio Meão	Simple
16	ARU da Área Central de S. João de Ver	Simple
18	ARU da Área Central de Espargo	Simple
19	ARU da Área Central de Travanca	Simple
20	ARU da Área Central de Fornos	Simple
22	ARU da Área Central de Escapães	Simple
24	ARU da Área Central de Mosteirô	Simple
26	ARU da Área Central de Vila Maior	Simple
29	ARU da Área Central de Lobão	Simple
34	ARU da Área Central de Romariz	Simple
37	ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)	Simple
<b>Áreas de Reabilitação Urbana que são anuladas</b>		
2	ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente	-
4	ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente	-
17	ARU do Suil Park e Envolvente	-
28	Área Central de Gião	-
30	Área Central de Guisande	-

(\*) - Já desenvolvida anteriormente.



## 4.1. Áreas de Reabilitação Urbana que mantêm a sua delimitação anterior

### 4.1.1. ARU da Cidade de Santa Maria da Feira

A ARU da Cidade de Santa Maria da Feira insere-se no espaço territorial da freguesia da Feira, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

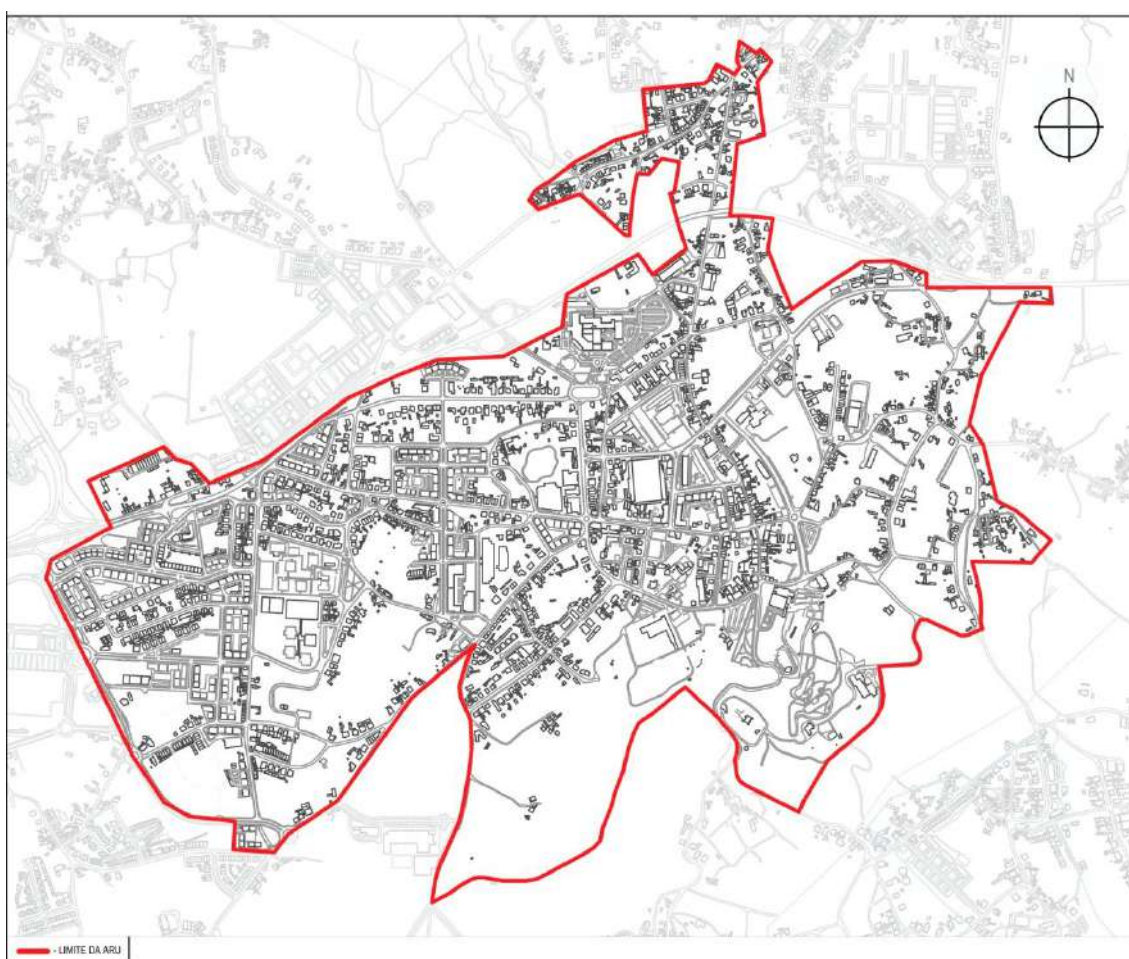
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Feira

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	11.040	12.511	1.471	13,3	↑
0 - 14 anos	2.146	2.098	-48	-2,2	↓
15 - 24 anos	1.615	1.446	-169	-10,5	↓
25 - 64 anos	6.298	7.486	1.188	18,9	↑
65 e mais anos	981	1.481	500	51,0	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.087,5	1.221,4	134	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	4.651	5.789	1.138	24,5	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.387	2.615	228	9,6	↑
Sem necessidade de reparação	1.582	2.006	424	26,8	↑
Com necessidade de reparação	707	578	-129	-18,2	↓
Pequenas reparações	410	377	-33	-8,0	↓
Reparações médias	179	135	-44	-24,6	↓
Grandes reparações	118	66	-52	-44,1	↓
Muito degradado	98	31	-67	-68,4	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	27,80	31,57	3,8	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	3,9	12,83	8,9	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	3,43	1,93	-1,5	-	↓
<b>População Empregada</b>	5.838	5.916	78	1,3	↑
Primário	40	19	-21	-52,5	↓
Secundário	2.354	1.666	-688	-29,2	↓
Terciário Social	1.618	1.931	313	19,3	↑
Terciário Económico	1.826	2.300	474	26,0	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Cidade de Santa Maria da Feira conta com uma dimensão de 290,58 ha e confunde-se, praticamente, com o perímetro urbano da cidade. Pretende-se aqui desenvolver uma ORU Sistemática, pelo que, tendo uma incidência mais lata do que a intervenção sobre o edificado, tem toda a razão de ser, pois encerra nos seus propósitos uma orientação de política de atuação sobre a qualificação da malha urbana, sobre a valorização do ambiente urbano e do espaço público e ainda permite uma abordagem à distribuição da rede de equipamentos de usos da comunidade.

Figura 4 - Delimitação da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira



É perceptível que a delimitação da ARU visa, na verdade, utilizar esta ferramenta como meio de planeamento e de gestão da cidade. Este facto é, por si só, meritório, mesmo que se coloque em questão a existência de algumas áreas sem grande apetência para intervenções de reabilitação urbana. Contudo, poderá existir sempre uma expectativa de modernização do domínio público e, também, enquanto espaços destinados a ações de regeneração urbana que vão para além da mera atuação sobre o edificado ou mesmo sobre o espaço comum. Entender a reabilitação urbana neste espetro largo é fundamental para gerir o espaço urbano, designadamente, num aglomerado como

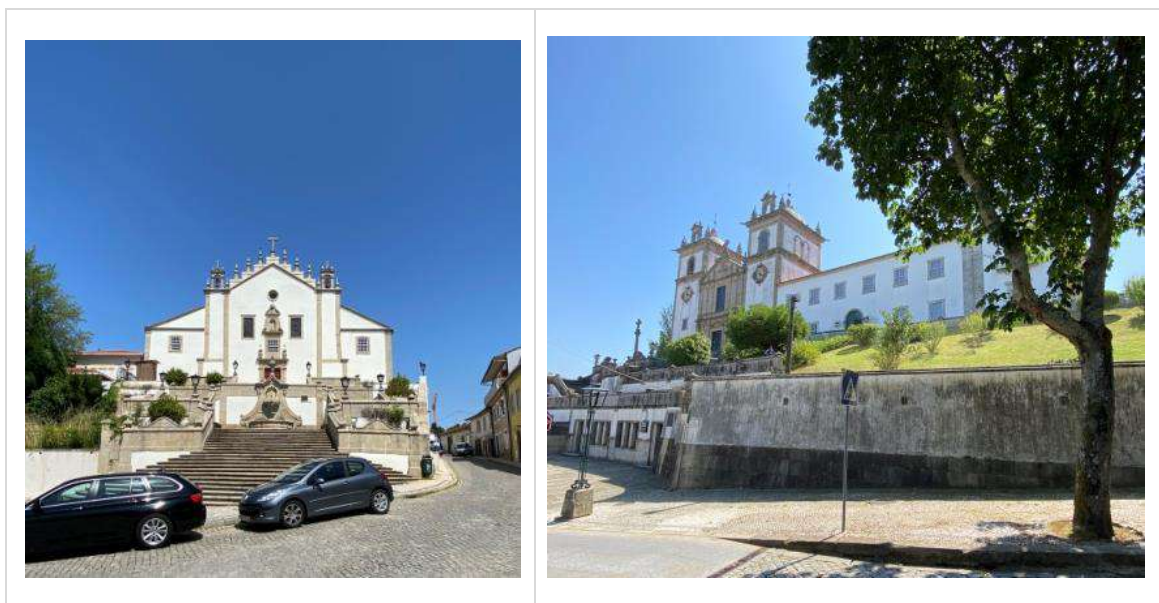


Santa Maria da Feira onde do passado ao presente todas as camadas de ocupação do solo são evidentes.

Com esta ARU de largos limites, há ainda a capacidade municipal de induzir ou de motivar a intervenção dos proprietários de uma forma mais objetiva, substituindo-os, se para isso houver razões, ou por expropriação, ou por ação coerciva, ou por venda ou arrendamento forçado.

No alto da colina, é no Castelo que tudo se inicia. A ligação ao Rossio é feita através de via adaptada ao terreno que atravessa os jardins e a mata. Após este, o eixo da Rua Dr. Roberto Alves, Praça da República, Rua Elísio de Castro, Av. 5 de Outubro cumpre toda a ARU entre os seus topos norte e sul, definindo muito bem a “espinha dorsal” do Centro Histórico e da via que orientou, para norte, a primeira expansão do aglomerado, ligando-a à zona do Cavaco, hoje já um núcleo onde se articulam novas construções com construções antigas. Também por isso, é neste eixo que se encontram os três monumentos classificados como património, ora o próprio Castelo, o Convento dos Lóios e a Igreja da Misericórdia, um monumento de interesse nacional, e os outros dois, monumentos de interesse público.

Figura 5 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (I)



Em volta deste eixo, no trecho a sul do cruzamento com a Avenida Clube Desportivo Feirense e com a Avenida 25 de Abril, delimita-se o centro administrativo e cada vez mais de lazer da cidade, situação que inclui o Centro Histórico de Santa Maria da Feira, entendido numa perspetiva alargada, quer da época medieval, quer da urbanização de meados do século XX.



É a partir desta época, principalmente mais para o final do século, muito provavelmente com o surgimento do nó da autoestrada e com a industrialização, que a cidade ganha novas dinâmicas de crescimento para poente do Centro Histórico. Hoje, já aí também cidade consolidada.

É aqui que surge o desenvolvimento de novas atividades terciárias, de comércio e de serviços, assim como novas polaridades que influenciaram e são reflexo desta expansão. A par desta, onde coexiste um *mix* de construção em altura de função mista e lotes unifamiliares de 4 frentes, surge uma outra expansão muito nítida, se bem que de menor dimensão, axial, enformada pela Rua Dr. Eduardo Vaz e Rua José Soares de Sá, onde a consolidação está em desenvolvimento, e em que a prevalência é de unidades habitacionais unifamiliares. Ambas são áreas que estão em desenvolvimento nesta cidade nova e para onde a urbe se expandiu.

Entre uma e outra área, uma grande porção de terreno municipal e privado, mantem-se expectante, pese embora comecem a surgir algumas construções, algo avulsas, e perdure um bairro de imagem operária no topo poente deste terreno não construído. Aqui importará cerzir tecido urbano com as envolventes, fazendo regeneração urbana, integrando o antigo com novas soluções urbanísticas, tendo o Centro Escolar que aqui cresce e se sedimenta como polo fulcral, e fazendo ligação à zona verde que se estende até à colina do Castelo e sobre a qual à frente se discorre.

Figura 6 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (2)







No momento atual, a maior dinâmica de urbanização e construção ocorre a norte da EN223, território de construção intensiva, se bem que com bons índices de ocupação do solo, onde o comércio se instala e onde as novas famílias vão procurando residência. Neste contexto, apesar de já fora da ARU, a fratura territorial provocada por esta estrada nacional que é uma das vias estruturantes do Concelho, e que aqui mantem um cariz supra local e de atravessamento, importa ser ponderada, porventura, através do desvio do tráfego de passagem – ou para fora desta zona ou para o subsolo, e recriando na própria via atual algo como uma Alameda que una os seus dois lados norte e sul, valorizando o ambiente local – um ligante ao invés de uma fronteira.

Um setor que apesar de integrado na ARU ainda não teve desenvolvimento é aquele que se localiza a nascente do Centro Histórico e que existe para lá da Avenida Dr. Belchior Cardoso da Costa, que tem de assumir também um papel de ligante entre os dois setores e não somente um papel de limite físico ao Centro Histórico e local de estacionamento alternativo à área central da cidade. A localização da Biblioteca Municipal é um primeiro passo nesse sentido, mas importa promover, efetivamente, a ligação à malha ainda algo rural e de ocupação ainda dispersa e desgarrada mais a nascente, sendo vital que aconteça e oriente a sua urbanização sustentável a par da manutenção do ambiente natural que ainda predomina.

Figura 7 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (3)



Uma outra área territorial ainda sem grande compromisso, e que é uma mais-valia para Santa Maria da Feira, é todo o sopé da colina do Castelo, a zona do Rossio, com o curso de água do Rio Cáster, a intensa arborização existente, algum edificado, se bem que em ruínas, de elevado potencial, e alguns equipamentos como as Piscinas, o Orfeão e o Instituto Superior do Entre Douro e Vouga. Todo este território tem potencial para gerar,



no seu conjunto, uma grande área ambiental, funcional e de lazer, que um parque urbano será capaz de consolidar.

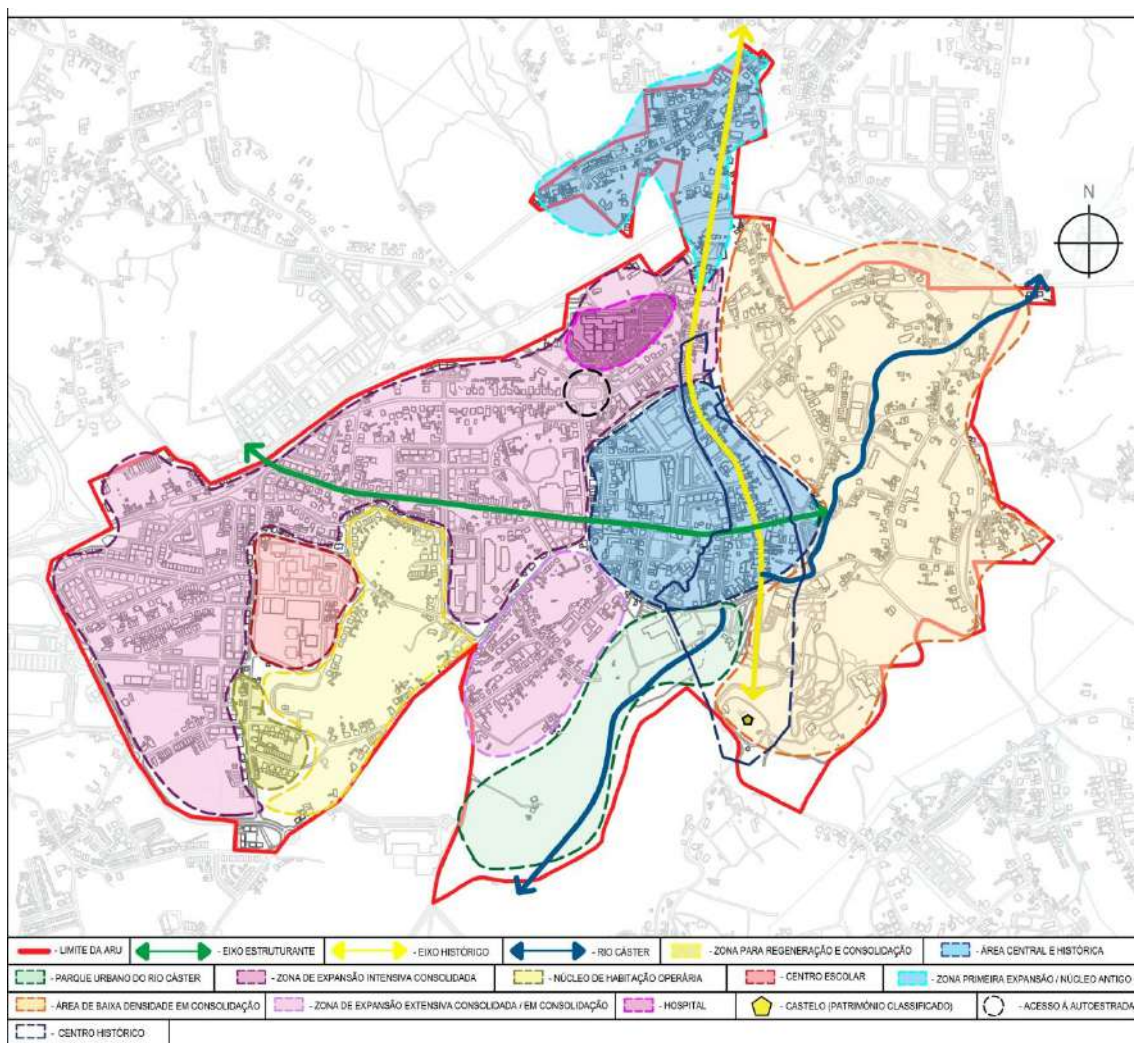
Figura 8 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (4)





Santa Maria da Feira é assim um mosaico de ocupação territorial datável e com qualidade, onde os níveis de urbanização do passado, desde a fundação até hoje, e os níveis de ocupação do futuro se entendem bem, quer do ponto de vista da utilização do solo, quer do ponto de vista das funcionalidades que retratamos na figura cartográfica abaixo.

Figura 9 – Modelo de ocupação do solo

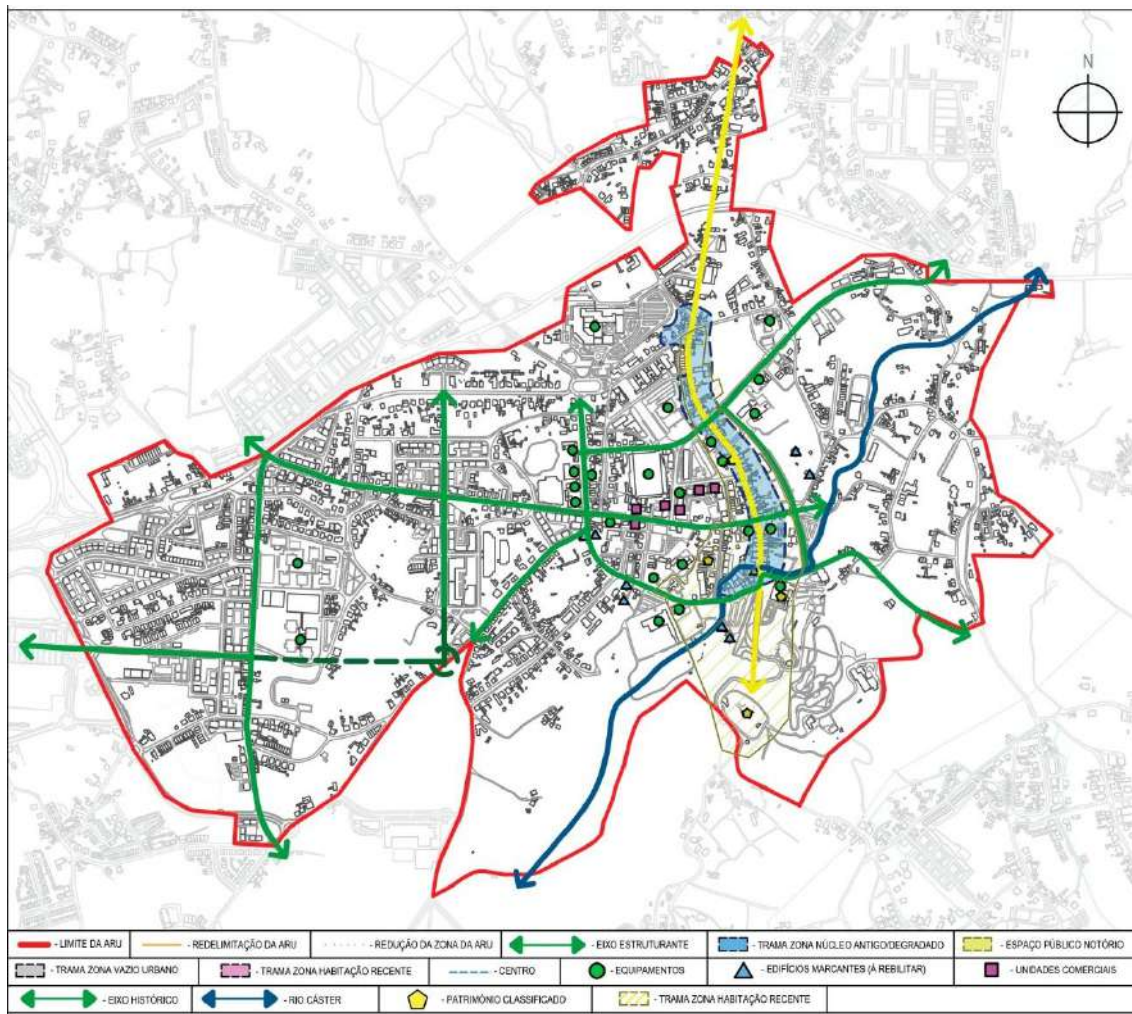


Não só a componente patrimonial, como a maioria do edificado da cidade de Santa Maria da Feira, mais recente ou mesmo contemporâneo, tem qualidade e adapta-se bem ao território de base. A propósito de arquitetura na cidade, não se pode deixar de referir a existência de exemplos de elevada qualidade, desenhados pelo Arq.º Fernando Távora, como é o caso do Mercado Municipal classificado como monumento de interesse público, ou do edifício de serviços anexo ao edifício dos Paços do Concelho e



do velho Tribunal, da autoria do Arq.º Viana de Lima. Dois mestres que deixaram a sua pegada de qualidade em Santa Maria da Feira.

Figura 10 – Interpretação Territorial da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira



Para além das questões de ocupação do território, é também de fácil perceção a qualidade e as dinâmicas de uso do mesmo, designadamente a instalação do setor terciário - comércio, equipamentos e serviços. Sendo a cidade de Santa Maria da Feira eminentemente residencial, os equipamentos, os serviços e o comércio têm uma grande importância, assumindo mesmo uma função supralocal. Na área mais central da cidade, e de uma forma positiva, mantêm-se muitas atividades económicas, começando a surgir, designadamente, um comércio de procura mais eventual, mais ligado ao lazer e à diversão noturna, isto na proximidade do Rossio e do eixo Rua Dr. Roberto Alves, Praça da República, Rua Elísio de Castro. Em volta desta área, e ainda numa forte relação com o casco antigo, implantam-se diversos serviços e comércio mais ocasionais de apoio aos residentes; num anel mais alargado, nas zonas mais



eminentemente residenciais, surgem os comércios de procura quotidiana para apoiar as famílias instaladas – o eixo das artérias Dr. Vitorino de Sá e Rua Comendador Sá Couto, são disso um bom retrato.

Neste âmbito dos serviços, é de destacar a forte vertente de ensino que existe na cidade, não podendo ser negligenciado o papel intenso que o Hospital São Sebastião representa ao nível local e regional.

Sente-se, no entanto, que o desenvolvimento urbano da cidade retira residentes ao espaço mais central do Centro Histórico, o que sendo uma causa natural e não representar um grave problema dada a dimensão que reflete, deveria ser invertido através deste processo de reabilitação urbana e reabilitação de edificado, criando-se fortes incentivos à reutilização habitacional de edifícios hoje devolutos, pouco ocupados, ou que foram transformados em serviços. A aposta na habitação acessível pode ser o caminho para esta viragem, uma vez que quem a procura são, por norma, jovens, e estes adaptam-se bem a residir em áreas mais centrais, de maior animação e diversão, e na proximidade dos locais de trabalho e dos serviços administrativos.

Ainda em sede desta análise há que sublinhar o nível de relativa qualidade do espaço público da cidade, pese embora nem toda a sua área esteja já tratada, mas para o que a ORU Sistemática a desenvolver poderá ser a nova alavanca. Por um lado, o Centro Histórico, e a sua envolvente, com intervenções adequadas e de qualidade poderão permitir concluir a atuação neste território. Por outro lado, as novas áreas de expansão que exigem também a execução de boa infraestruturização no domínio público. Mas falta ainda o tratamento das restantes zonas, devendo ser ponderada esta ação entre os usos que se pretendem, a intensidade dos mesmos e o perfil funcional das envolventes e inter-relacionamento espacial que assim se pode gerar.



#### 4.1.2. ARU da Área Central de Lourosa

A ARU da Área Central de Lourosa insere-se no espaço territorial da freguesia de Lourosa, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 8 - Principais Indicadores Estatísticos de Lourosa

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	9.204	8.636	-568	-6,2	↓
0 - 14 anos	1.697	1.235	-462	-27,2	↓
15 - 24 anos	1.297	1.027	-270	-20,8	↓
25 - 64 anos	5.289	5.012	-277	-5,2	↓
65 e mais anos	921	1.362	441	47,9	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.592,72	1.495,7	-97	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	3.499	3.752	253	7,2	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.423	2.495	72	3,0	↑
Sem necessidade de reparação	1.702	1.736	34	2,0	↑
Com necessidade de reparação	661	727	66	10,0	↑
Pequenas reparações	411	459	48	11,7	↑
Reparações médias	157	179	22	14,0	↑
Grandes reparações	93	89	-4	-4,3	↓
Muito degradado	60	32	-28	-46,7	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	28,16	36,17	8,0	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5,9	19,37	13,5	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,15	3,97	-3,2	-	↓
<b>População Empregada</b>	4.681	3.534	-1.147	-24,5	↓
Primário	39	28	-11	-28,2	↓
Secundário	3.078	1.825	-1.253	-40,7	↓
Terciário Social	481	578	97	20,2	↑
Terciário Económico	1.083	1.103	20	1,8	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

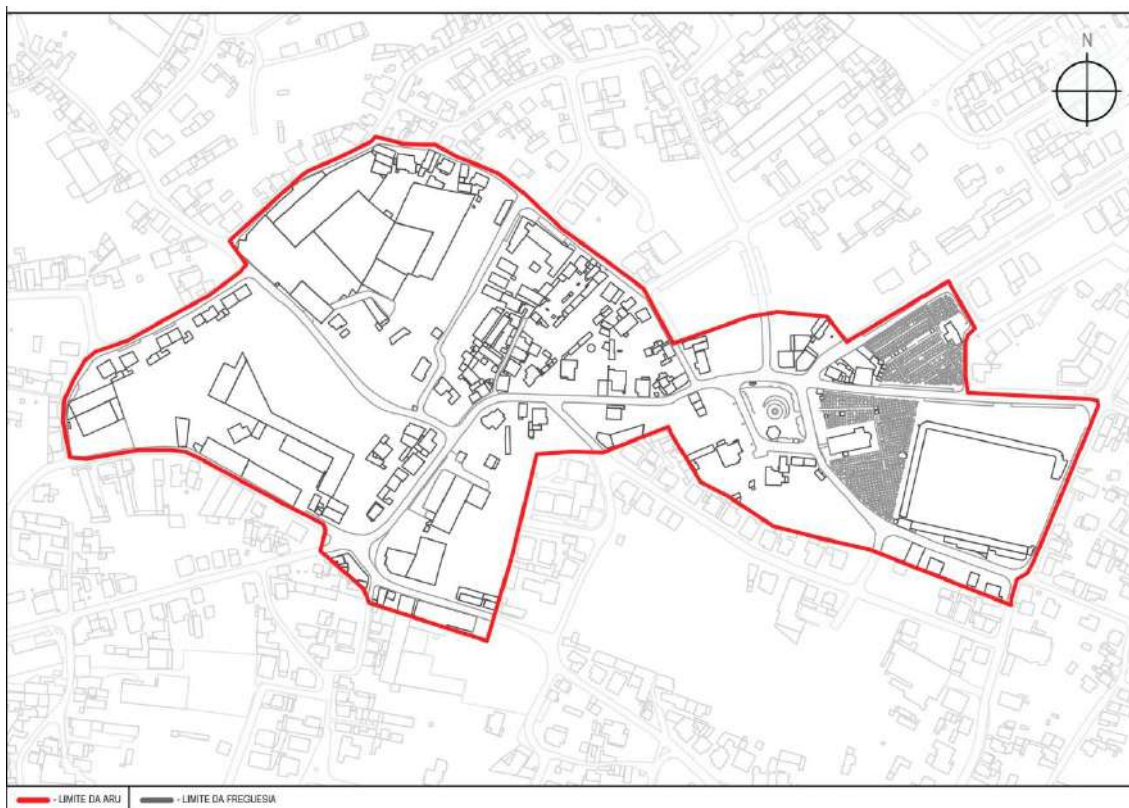


A ARU da Área Central de Lourosa ocupa uma superfície de 16,62 ha e organiza-se em torno de duas grandes realidades: (i) o Largo da Igreja e do Cemitério, com ligação ao campo de futebol e (ii) a envolvente de dois grandes edifícios industriais desativados, que sendo hoje um problema pela sua falta de atividade que induz deterioração na envolvente, são focos de degradação pelo estado de conservação que apresentam e que se aproxima da ruína.

A ocupação com alguns edifícios, se bem que poucos, com tempo de construção mais antigo e com maior ou menor degradação não demonstra sinais de casos de grande ruína naquilo que se refere à função habitação, se bem que existem alguns edifícios devolutos. Nesta malha que surge numa área que era rural e agrícola não há muito tempo, encontram-se já diversos edifícios de habitação mais recente, em bom estado de conservação.

A atividade terciária dentro da ARU é muito reduzida, sendo preponderante a existência do Centro de Dia. No largo, existem apenas duas unidades comerciais que ocupam o piso térreo de dois edifícios, uma florista que ocupa um outro pequeno edifício na sua totalidade e uma agência funerária.

Figura 11 - Delimitação da ARU da Área Central de Lourosa



Importa referir que a situação mais gravosa na Área Central de Lourosa se centra no espaço público. Apesar de o Largo da Igreja fazer diferença face ao restante território, a sua imagem é já muito datada e obsoleta, e o estado de conservação já algo degradado, motivaram o desenvolvimento de um projeto de requalificação que virá a originar uma obra de transformação e de requalificação desta unidade territorial importante para a ARU. Mas, toda a restante malha necessita de uma forte intervenção, revendo-se perfis de arruamentos e seguramente sentidos de tráfego, criando passeios, zonas de estacionamento, arborizando e tornando menos árido este território.

Figura 12 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Lourosa

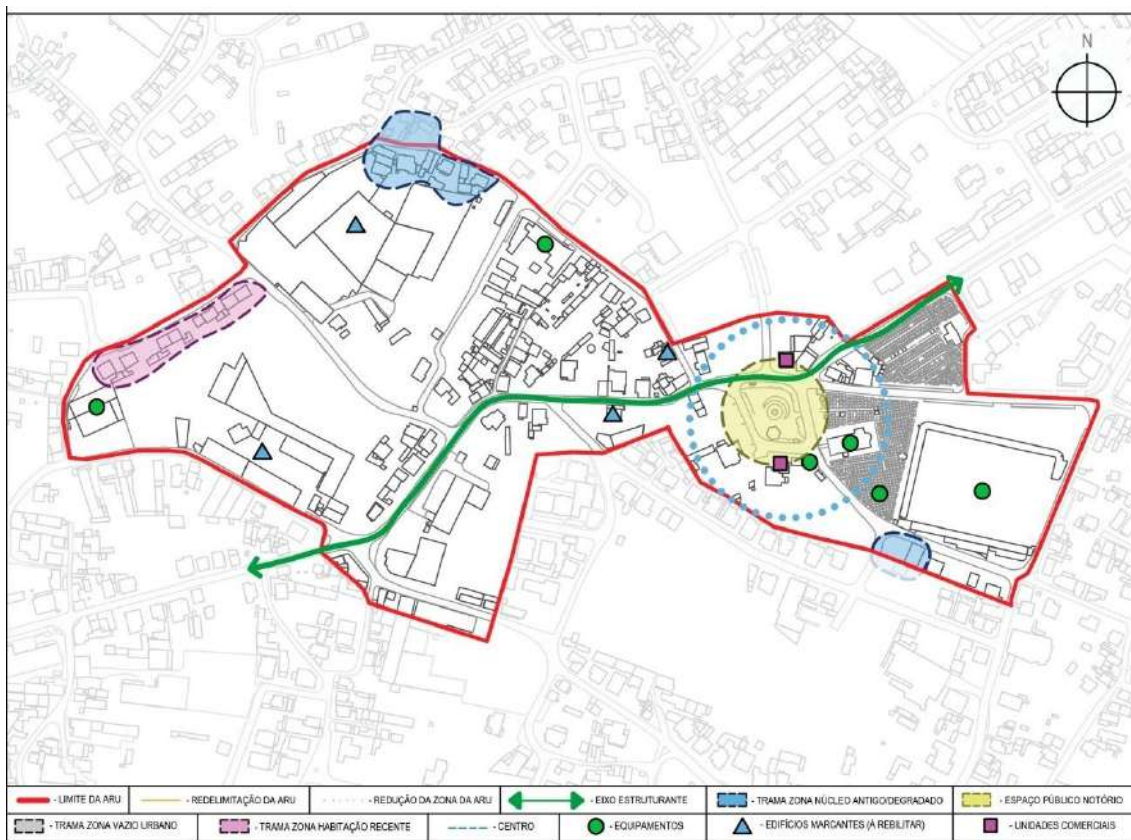






Figura 13 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lourosa

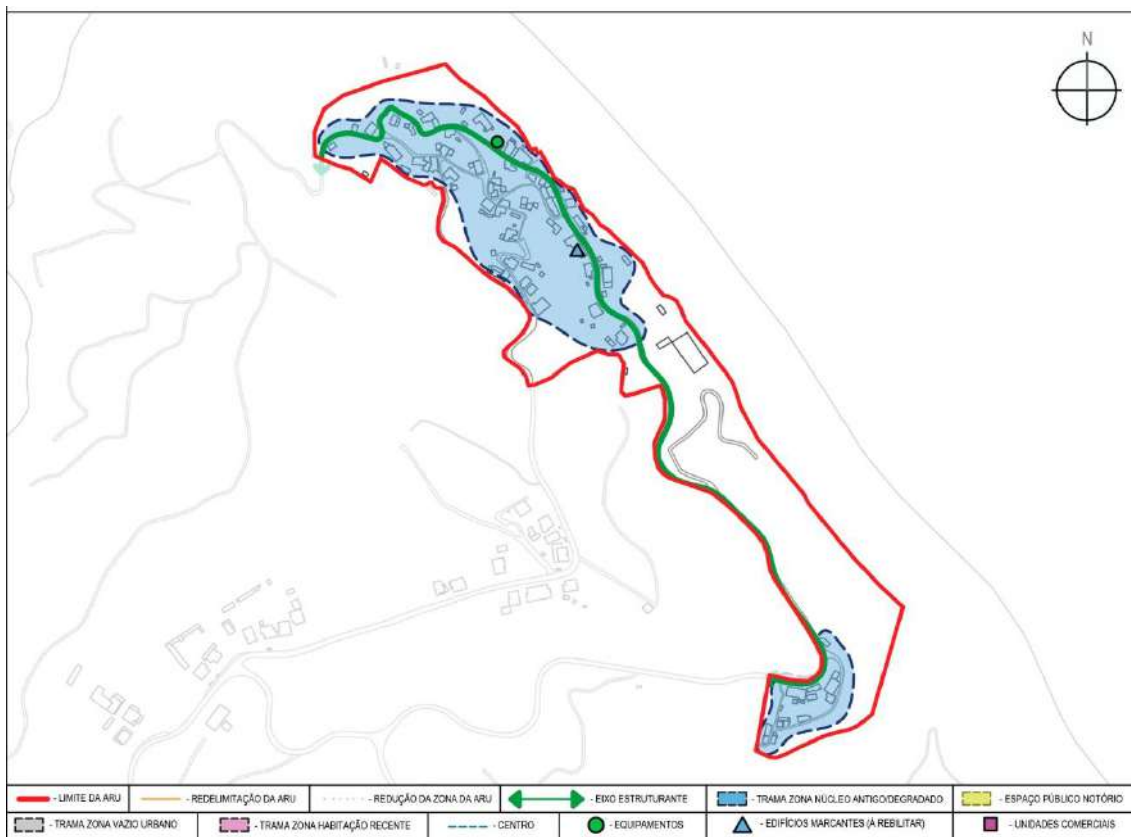




### 4.1.3. ARU de Porto Carvoeiro

A ARU de Porto Carvoeiro tem 9,52 ha e conta já com uma estratégia definida de reabilitação urbana à escala e com o tratamento de ORU, pelo que não se trata neste documento.

Figura 14 – Delimitação e Interpretação Territorial da ARU do Porto Carvoeiro





#### 4.1.4. ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge

A ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge insere-se no espaço territorial da freguesia de Caldas de S. Jorge, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 9 - Principais Indicadores Estatísticos de Caldas de S. Jorge

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	2.728	2.716	-12	-0,4	↓
0 - 14 anos	483	398	-85	-17,6	↓
15 - 24 anos	386	334	-52	-13,5	↓
25 - 64 anos	1.522	1.529	7	0,5	↑
65 e mais anos	337	455	118	35,0	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	490,59	487,6	-3	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.086	1.192	106	9,8	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	915	994	79	8,6	↑
Sem necessidade de reparação	572	850	278	48,6	↑
Com necessidade de reparação	324	142	-182	-56,2	↓
Pequenas reparações	229	107	-122	-53,3	↓
Reparações médias	67	28	-39	-58,2	↓
Grandes reparações	28	7	-21	-75,0	↓
Muito degradado	19	2	-17	-89,5	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,03	26,71	0,7	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	6,8	15,20	8,4	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,20	3,97	-2,2	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.354	1.188	-166	-12,3	↓
Primário	62	6	-56	-90,3	↓
Secundário	825	581	-244	-29,6	↓
Terciário Social	125	199	74	59,2	↑
Terciário Económico	342	402	60	17,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge tem uma superfície de 27,02 ha e estrutura-se, principalmente, segundo um cruzamento de vias, as quais se articulam com outras artérias. Esta situação é reforçada pela forte presença do complexo termal e do novo parque verde que existe na sua proximidade.

Figura 15 – Delimitação da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge



Em quadrante oposto, junto de um pequeno Largo de estar e lazer, surge a Igreja, o cemitério e o Centro Paroquial que integra o Lar Residencial, a antiga Escola e a nova Escola, conjunto de equipamentos que geram algum equilíbrio funcional a esta malha; por isso mesmo, junto a este núcleo, apesar de já no exterior da ARU, foi edificado um bloco de habitação, comércio e serviços.

No eixo que liga este polo à zona das Termas, coexistem edifícios recentes e em boas condições de habitação, com alguns outros, com menor expressão, mais antigos e deteriorados.

O eixo viário transversal, de direção noroeste / sudeste, concentra algumas habitações e serviços, e é marcado pela presença de uma unidade industrial, de grande dimensão, e ainda em atividade.

No quadrante nascente da ARU, a sul da unidade industrial, surge o Complexo das Termas com o seu balneário e serviços de apoio, em dois edifícios em bom estado de conservação, sendo o mais antigo de boa qualidade arquitetónica, estes rodeados por um parque em estilo termal de elevada qualidade.

Na ligação desta zona à EN 223, seguindo-se assim no sentido sul, de um lado o novo parque verde e do outro um núcleo de habitações com um grau de degradação a acelerar-se, que precisam de ação de reabilitação, e, entre estas, uma antiga unidade industrial devoluta. Também a nascente do parque das Termas existe um núcleo ao longo da Rua da Sé, com edifícios de comércio na parte mais próxima do parque e habitacionais na zona mais afastada, onde surgem peças interessantes de arquitetura, muitas delas em estado avançado de degradação.

Figura 16 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge

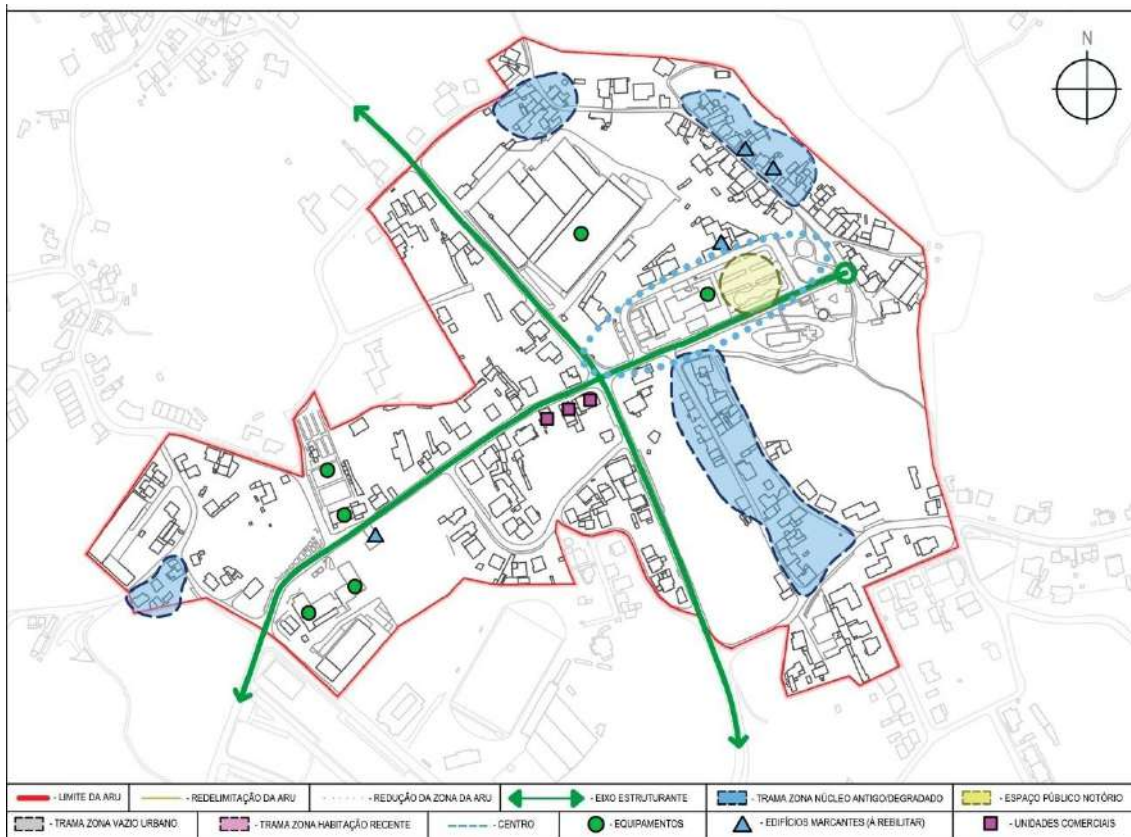




Figura 17 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge





#### 4.1.5. ARU da Área Central de Argoncilhe

A ARU da Área Central de Argoncilhe insere-se no espaço territorial da freguesia de Argoncilhe, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

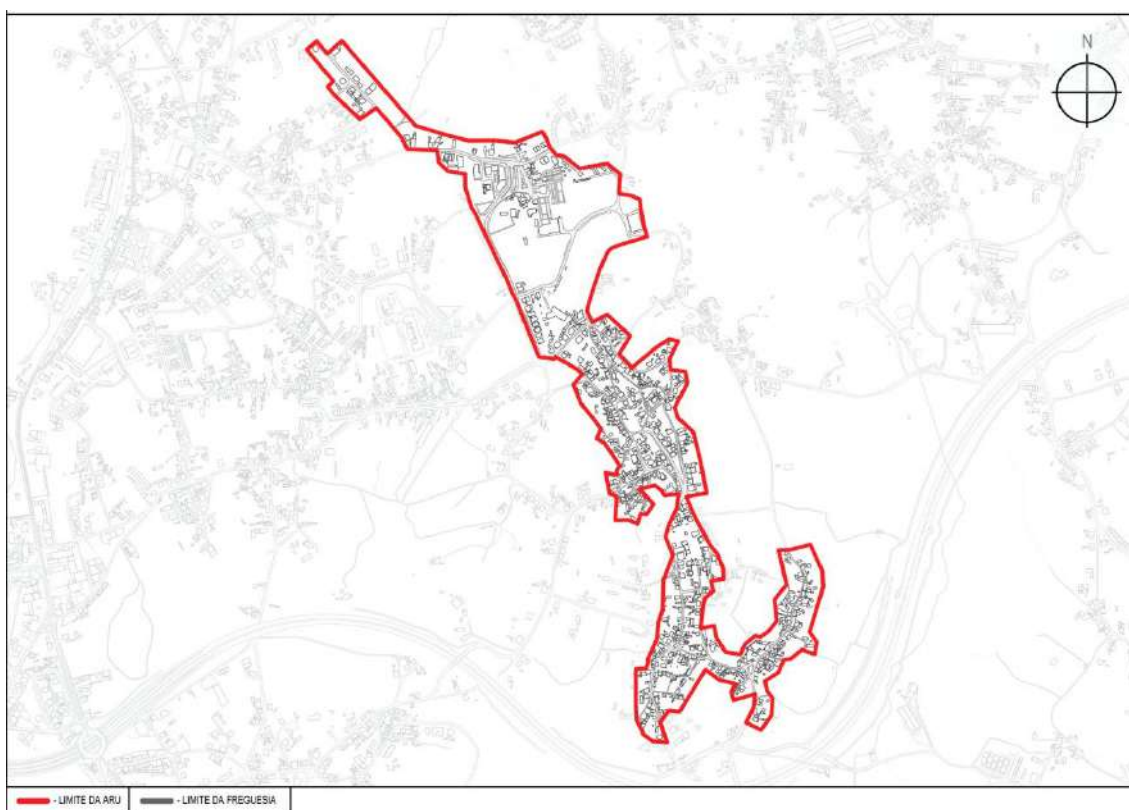
Quadro 10 - Principais Indicadores Estatísticos de Argoncilhe

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	8.605	8.420	-185	-2,1	↓
0 - 14 anos	1.604	1.295	-309	-19,3	↓
15 - 24 anos	1.238	984	-254	-20,5	↓
25 - 64 anos	4.827	4.783	-44	-0,9	↓
65 e mais anos	936	1.358	422	45,1	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.086	1.025	-61	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	3.113	3.463	350	11,2	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.503	2.743	240	9,6	↑
Sem necessidade de reparação	1.538	1.918	380	24,7	↑
Com necessidade de reparação	945	808	-137	-14,5	↓
Pequenas reparações	636	531	-105	-16,5	↓
Reparações médias	222	205	-17	-7,7	↓
Grandes reparações	87	72	-15	-17,2	↓
Muito degradado	20	17	-3	-15,0	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	27,21	37,1	9,9	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	6,6	18,64	12,0	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,93	4,42	-2,5	-	↓
<b>População Empregada</b>	4073	3378	-695	-17,1	↓
Primário	44	26	-18	-40,9	↓
Secundário	2.481	1.454	-1.027	-41,4	↓
Terciário Social	477	660	183	38,4	↑
Terciário Económico	1.071	1.238	167	15,6	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Argoncilhe, com 44,73 ha na sua delimitação atual, inclui toda a área mais antiga e mais terciária da Freguesia. Desde logo, aqui se concentram, junto ao eixo definido pela Rua do Grupo Musical Estrela de Argoncilhe / Rua da Igreja, que faz a articulação com a EN1, os principais serviços e espaços comerciais locais. Em volta do Largo que é atravessado pela Rua de S. Martinho, único espaço público de estar e convívio desta área, implantam-se a Igreja, o Cemitério, a sede da Junta de Freguesia e um conjunto de unidades comerciais e de serviços privados, estes no piso térreo de um edifício recente e de volume excecional para a zona.

Figura 18 – Delimitação da ARU da Área Central de Argoncilhe



A restante parte da ARU, caracteriza-se por duas situações distintas: (i) por um lado, pelo aglomerado mais rural e mais antigo no topo sul, e (ii) por outro lado, pela urbanização recente da envolvente da Rua do Grupo Musical Estrela de Argoncilhe e do trecho de construção mais recente da Rua de S. Martinho na sua ligação à Rua de S. Domingos, ocupando-se o território descontínuo entre o centro atual e a malha antiga do Lugar – esta urbanização em desenvolvimento surge sobre loteamentos de vocação habitacional.

O núcleo mais antigo subdivide-se em dois polos, sendo o primeiro estruturado pela Rua de Serzedelo e pela malha a nascente desta, sendo ladeada por edificações na sua maior parte habitacionais, recentes e implantadas em parcelas que permitem 4 frentes,



e por um outro núcleo mais a sul, já na proximidade do traçado do IC 24, o Lugar de Aldriz que se organiza através de antigos arruamentos interligados de forma orgânica criando como que um círculo.

Nesta estrutura, entre edifícios mais antigos de cariz mais rural, surgem diversas edificações mais recentes, no entanto, a morfologia do Lugar é muito rústica.

Em Aldriz, mais que no núcleo um pouco mais a norte, existem algumas atividades comerciais e uma Escola Básica de boa dimensão que pontua o entroncamento da Rua do Teatro de Aldriz com a Travessa do Teatro de Aldriz, designações que decorrem da localização nesta zona do equipamento cultural que se integra na sede do Grupo Recreativo e Beneficente “A Flor de Aldriz” que foi criada no final dos anos 50 do século passado com financiamento proveniente dos emigrantes na Venezuela.

É de salientar a existência de um Estádio de Futebol e de um Pavilhão Gimnodesportivo, equipamentos que criam alguma centralidade em paralelo com o Centro Social e Paroquial que dispõe de dois edifícios de razoável dimensão, construção recente e bom estado de conservação. Com exceção da zona norte e mais recente da ARU, em volta da Rua de S. Martinho, o espaço público define-se pelos arruamentos rurais, onde o perfil transversal não comporta a existência de passeios.

Figura 19 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Argoncilhe

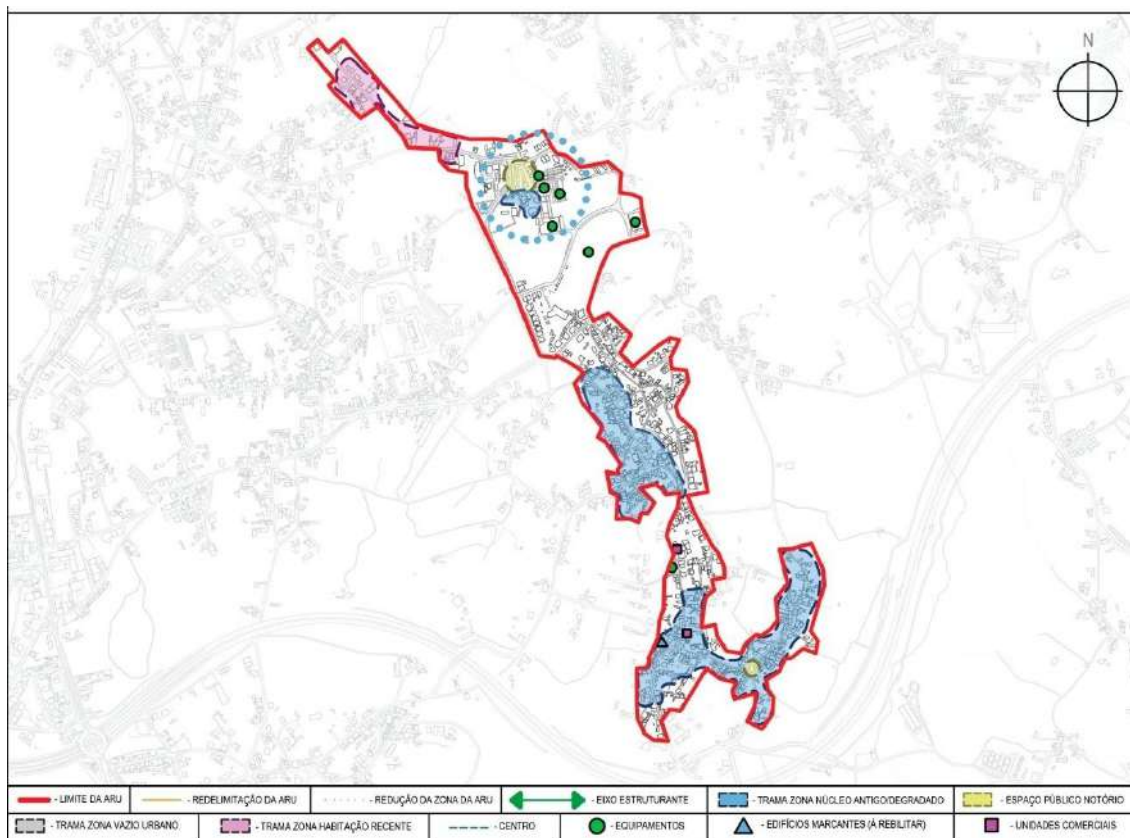




Figura 20 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Argoncilhe





#### 4.1.6. ARU da Área Central de Sanguedo

A ARU da Área Central de Sanguedo insere-se no espaço territorial da freguesia de Sanguedo, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

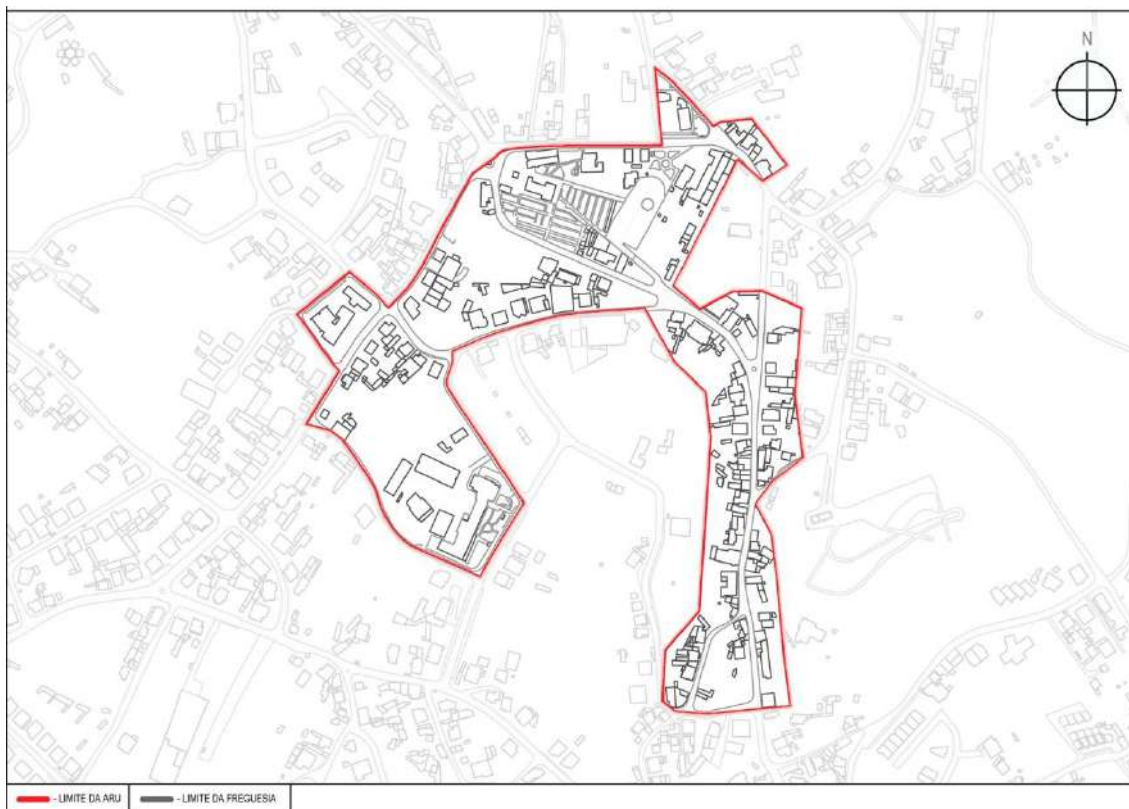
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos de Sanguedo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	3.542	3.600	58	1,6	↑
0 - 14 anos	687	654	-33	-4,8	↓
15 - 24 anos	569	470	-99	-17,4	↓
25 - 64 anos	1.885	1.976	91	4,8	↑
65 e mais anos	401	500	99	24,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	750,67	788,5	38	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.276	1.436	160	12,5	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.029	1.277	248	24,1	↑
Sem necessidade de reparação	768	979	211	27,5	↑
Com necessidade de reparação	246	283	37	15,0	↑
Pequenas reparações	152	185	33	21,7	↑
Reparações médias	61	79	18	29,5	↑
Grandes reparações	33	19	-14	-42,4	↓
Muito degradado	15	15	0	0,0	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	25,14	27,95	2,8	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5,9	16,95	11,1	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,52	4,36	-2,2	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.663	1.338	-325	-19,5	↓
Primário	12	5	-7	-58,3	↓
Secundário	1.017	598	-419	-41,2	↓
Terciário Social	187	273	86	46,0	↑
Terciário Económico	447	462	15	3,4	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Sanguedo tem uma área de 10,91 ha e apresenta-se com duas realidades perfeitamente distintas, articuladas pelo Largo fronteiro à Igreja, onde se tocam as vias de acesso de estruturação do aglomerado.

Figura 21 - Delimitação da ARU da Área Central de Sanguedo



Na sua envolvente é de referir a existência do Parque de Lazer, do Centro de Saúde e da Cruz Vermelha, isto para além da Igreja, e alguns espaços comerciais, e ainda, uma propriedade onde existe um edifício antigo, de boa qualidade arquitetónica, mas em ruínas que está na iminência de ser demolido e substituído por nova(s) construção(ões) o que, de certa forma, contrariaria a decisão política da reabilitação urbana deste Lugar.

A sudoeste do Largo, uma zona de ocupação recente, estruturada pela Rua Principal, onde existem algumas atividades comerciais, e é preponderante a Escola e um posto de abastecimento de combustível, funções que se articulam com habitações unifamiliares de 4 frentes envolvidas pelo logradouro. Nesta zona é de destacar também o Colégio de Santa Eulália.

A sudeste, o núcleo mais antigo, axial estruturado em volta da Rua Central, de casario geminado, onde existe um misto de edifícios em mau estado ou de má qualidade e devolutos, edifícios já reabilitados, alguns deles edifícios de dimensão e marcantes face



à sua envolvente. Trata-se de uma área com algumas características interessantes do ponto de vista arquitetónico e urbanístico.

De referir que à exceção do Largo imediatamente fronteiro à Igreja, de uso pedonal, e do Parque de Lazer, todo o restante espaço público está por tratar, havendo pontualmente alguns passeios de melhor qualidade, mas sem continuidade ao longo das vias e do sistema de arruamentos.

Figura 22 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Sanguedo

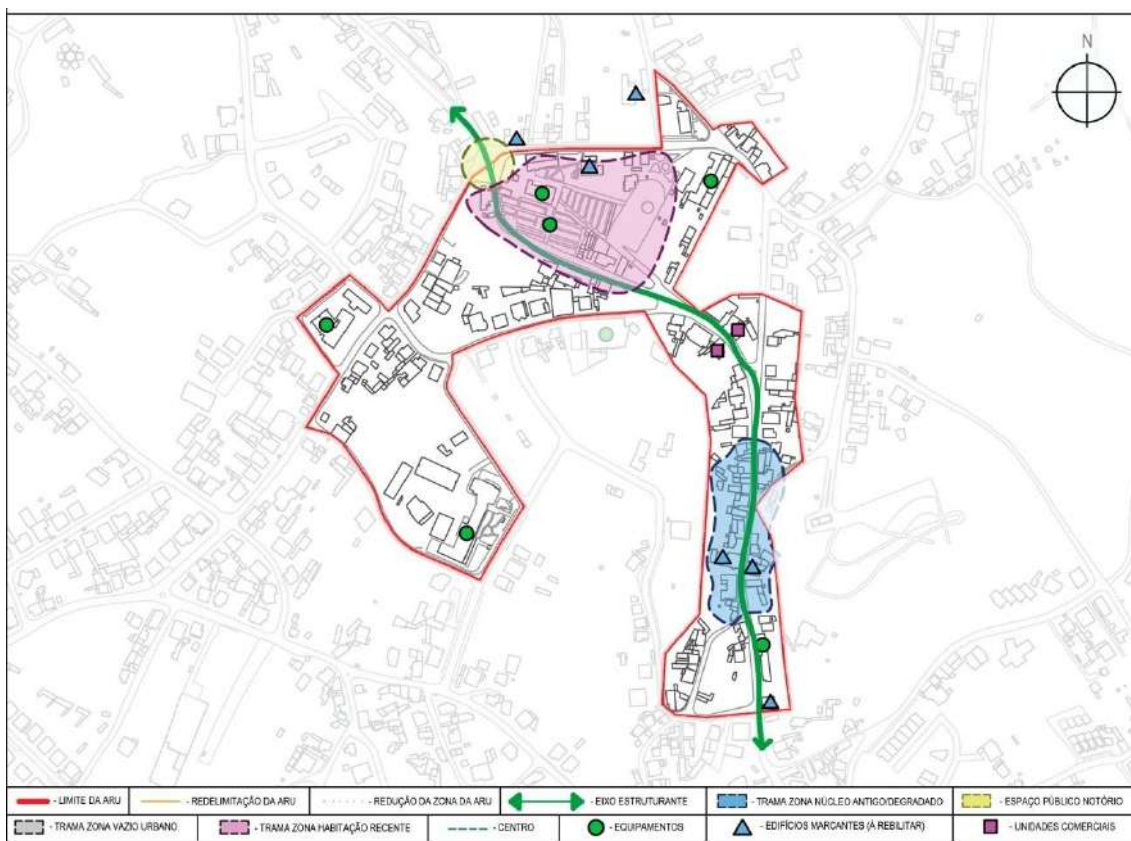




Figura 23 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanguedo





#### 4.1.7. ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura

A ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura insere-se no espaço territorial da freguesia de Nogueira da Regedoura, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

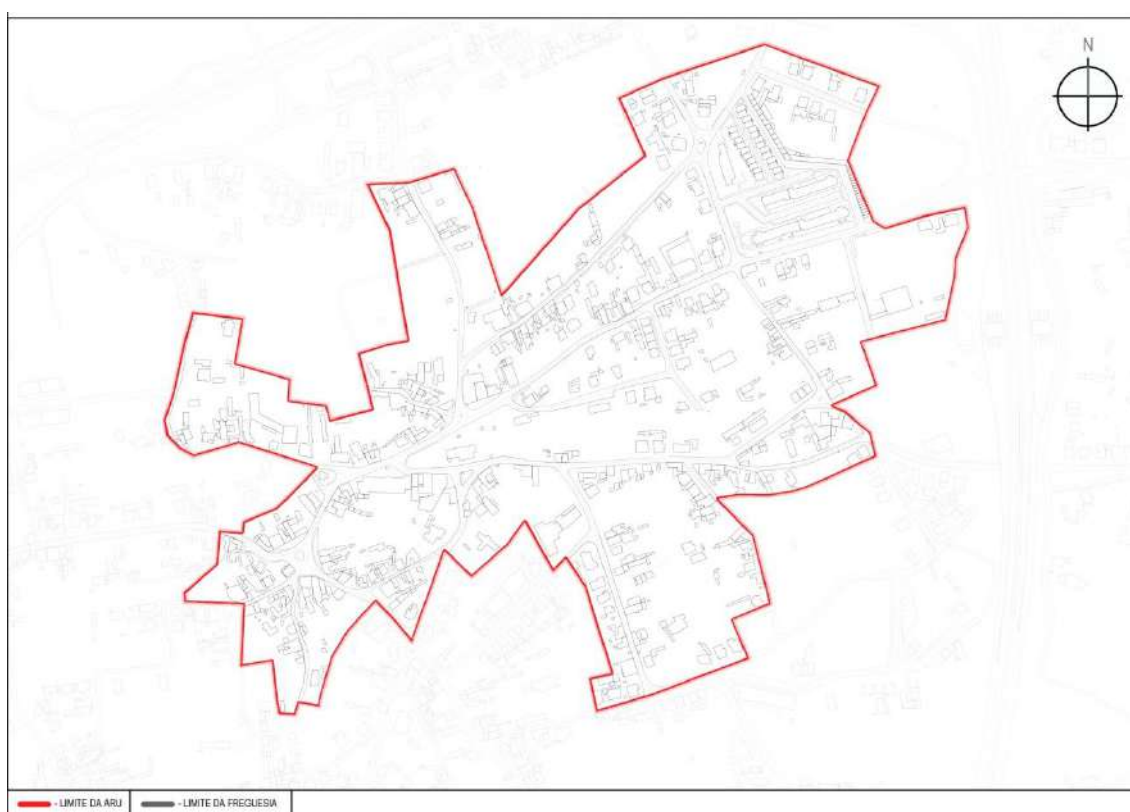
Quadro 12 - Principais Indicadores Estatísticos de Nogueira da Regedoura

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	5.026	5.790	764	15,2	↑
0 - 14 anos	955	988	33	3,5	↑
15 - 24 anos	668	649	-19	-2,8	↓
25 - 64 anos	2893	3384	491	17,0	↑
65 e mais anos	510	769	259	50,8	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.040,03	1.135,5	95	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.918	2.338	420	21,9	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.484	1.817	333	22,4	↑
Sem necessidade de reparação	1.043	1.360	317	30,4	↑
Com necessidade de reparação	422	449	27	6,4	↑
Pequenas reparações	285	340	55	19,3	↑
Reparações médias	101	86	-15	-14,9	↓
Grandes reparações	36	23	-13	-36,1	↓
Muito degradado	19	8	-11	-57,9	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	22,93	29,78	6,9	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	6,4	18,42	12,0	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,47	4,20	-3,3	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.367	2.396	29	1,2	↑
Primário	18	10	-8	-44,4	↓
Secundário	1.468	1.076	-392	-26,7	↓
Terciário Social	244	466	222	91,0	↑
Terciário Económico	637	844	207	32,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura conta com uma superfície de 34,61 ha e desenvolve-se ao longo da Av.<sup>a</sup> de S. Cristóvão no sentido nascente-poente, no topo noroeste do Concelho de Santa Maria da Feira. Faz fronteira com territórios dos concelhos de Espinho e de Vila Nova de Gaia, e surge na proximidade da A41 que integra a Circular Regional do Porto (CREP) e da A1, eixo principal norte-sul, entre o Porto e Lisboa, toca ainda, a nascente, o eixo do IC2/Estrada Nacional N<sup>o</sup>1 e está bem próxima de um outro eixo norte-sul corporizado pela A29. Esta ARU beneficia assim de uma excelente acessibilidade viária.

Figura 24 - Delimitação da ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura



A Av.<sup>a</sup> de S. Cristóvão, que estrutura a ARU, liga-a ainda com o centro do Concelho de Espinho e com Picoto que envolve a EN 1. Esta via é manifestamente a via de primeiro nível, sendo eixo de amarração da restante rede que existe, onde a Av.<sup>a</sup> da Fábrica e a Rua Bernardino Pereira, aliadas às artérias que as ligam, a Rua da Cobaixa e a Rua das Camélias, perfazem o anel do centro da ARU, anel este onde se localizam as atividades terciárias e equipamentos de maior atratividade.

É em ligação com a Av.<sup>a</sup> de S. Cristóvão e com este anel viário que se implantam a Igreja, o Cemitério, a Escola, a Junta de Freguesia e diversas atividades comerciais e de serviços, algumas delas instaladas num edifício de construção recente, funcionalmente misto, de habitação, comércio e serviços que se destaca pelo seu volume e que se implanta na proximidade deste ponto central da ARU e da Freguesia.



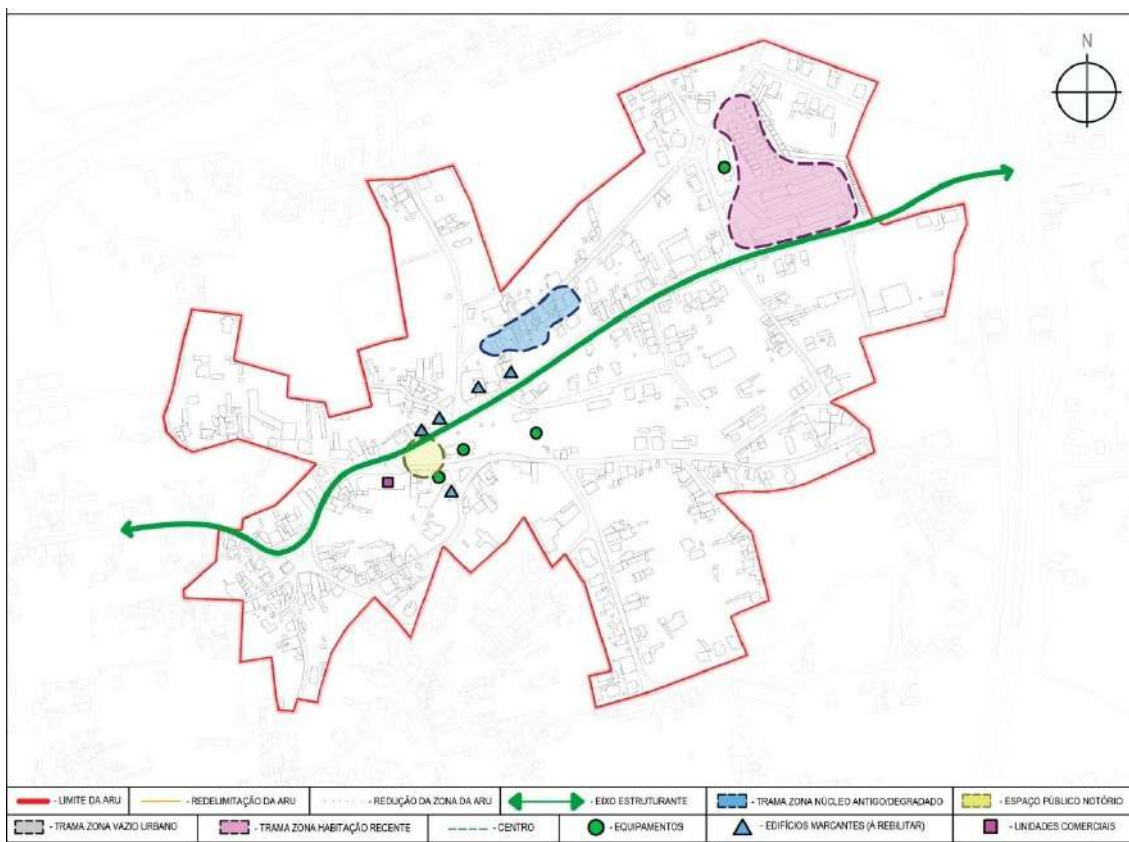


Uma outra importante polaridade dentro da ARU é aquela que a unidade de habitação social definiu, a nascente do território, e na proximidade das instalações da Junta de Freguesia.

Ligando, de alguma forma, estes dois polos, o centro na proximidade da Igreja e o espaço na proximidade da Junta de Freguesia, ainda com desenho de via antiga, a Rua das Flores, a norte da Av.<sup>a</sup> S. Cristóvão, é um eixo de ocupação rural, com propriedades mais ou menos ricas de morfologia rural também, onde uma quinta agrícola prevalece sobre a sua envolvente.

Na ligação entre a Rua das Flores e a Av.<sup>a</sup> S. Cristóvão, fazendo gaveto com a Travessa da Portela, frente à Igreja, mantém-se ainda expectante um outro e pequeno conjunto rural, cujo posicionamento no território induz a sua reabilitação e exige a sua manutenção estrutural. Da mesma forma se espera que no edifício fronteiro a nascente, onde estão instaladas uma oficina e uma agência funerária, surja uma intervenção que melhore a sua imagem e funcionalidade, melhor o adaptando à requalificação desta ARU, a par da ação de reabilitação que o edifício que se lhe segue, ainda mais a nascente, irá, por certo, ter.

Figura 25 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura





Fora desta estrutura que enquadra a principal centralidade da ARU, a consistência da malha urbana vai-se perdendo num contexto de uma ruralidade que ainda perdura, sendo compatibilizada com a estruturação de lotes de habitações unifamiliares de 4 frentes, de r/c ou r/c + 1. Muitos destes edifícios, quanto mais recentes estão em bom estado de conservação, mas muitos outros, de características mais rústicas, apresentam-se muito degradados e a necessitar de obras profundas de reabilitação e de posterior utilização, uma vez que muitos deles estão devolutos. Acresce que destes, muitos são bons exemplos de arquitetura vernacular e representam a tipologia e a morfologia que caracterizava o território desta ARU.

Figura 26 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura





#### 4.1.8. ARU da Área Central de Mozelos

A ARU da Área Central de Mozelos insere-se no espaço territorial da freguesia de Mozelos, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos de Mozelos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	6.502	7.142	640	9,8	↑
0 - 14 anos	1.231	1.208	-23	-1,9	↓
15 - 24 anos	883	795	-88	-10,0	↓
25 - 64 anos	3.754	4.266	512	13,6	↑
65 e mais anos	634	873	239	37,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.103,10	1.229,4	126	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.449	2.981	532	21,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.550	1.746	196	12,6	↑
Sem necessidade de reparação	730	1.335	605	82,9	↑
Com necessidade de reparação	797	403	-394	-49,4	↓
Pequenas reparações	550	283	-267	-48,5	↓
Reparações médias	176	91	-85	-48,3	↓
Grandes reparações	71	29	-42	-59,2	↓
Muito degradado	23	8	-15	-65,2	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,50	34,69	8,2	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5,1	14,45	9,4	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	5,44	3,03	-2,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	3.425	3.315	-110	-3,2	↓
Primário	51	13	-38	-74,5	↓
Secundário	2.275	1.686	-589	-25,9	↓
Terciário Social	355	557	202	56,9	↑
Terciário Económico	744	1.059	315	42,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Mozelos tem 26,71 ha e é um espaço central da Freguesia que se desenvolve entre Nogueira da Regedoura e Santa Maria de Lamas, ladeada pela A1, a poente, e a Estrada Nacional N° 1, a nascente. De escala menor, dois outros eixos viários são muito importantes para a ARU e para a Freguesia, designadamente a Rua da Cobaixa, a Rua Volas, a Rua da Seitela e a Rua do Murado, no sentido noroeste / sudeste, e a Rua Dr. Amorim, a Rua do Cedro e a Rua das Meladas, este eixo de sentido nordeste / sudoeste.

O eixo da Rua Dr. Amorim, Rua do Cedro e Rua das Meladas, a par com outro eixo de menor importância que se sobrepõe à Rua da Igreja e Rua do Sobral, estruturam a ARU que assume um desenho longitudinal, alargando-se apenas um pouco para noroeste, na envolvente do Parque do Coteiro.

Por isto mesmo, a morfologia da ARU centra-se num parcelamento perpendicular às duas grandes artérias viárias, apenas gerando alguns sinais de malha, se bem que orgânica e de base rústica, no seu quadrante sudeste.

Figura 27 - Delimitação da ARU da Área Central de Mozelos



Se a centralidade embrionária de Mozelos e, conseqüentemente da ARU da sua Área Central, assentou em outros tempos na envolvente da Igreja, Cemitério, Edifício da Junta de Freguesia e Auditório, hoje esta está deslocizada para sul, para novos edifícios que foram construídos na atual proximidade da superfície comercial, se bem que ainda na ilharga do eixo que coincide com a Rua Dr. Amorim. Ou seja, no velho centro, pouco

comércio e serviços existem atualmente, pois estes deslocaram-se para novas áreas de maior intensidade de vivência.

De notar o espaço público qualificado na frente da Igreja, uma área verde de lazer e de estar, à volta do qual apenas existe um conjunto de habitações algumas devolutas, um espaço comercial de cafetaria, no piso térreo de um edifício multifamiliar, e uma unidade industrial, num diálogo pouco equilibrado e pouco capaz de estar ao nível da qualidade do espaço público. O eixo da Rua Dr. Amorim tem um perfil da Estrada Nacional que é - EN1-4, e o eixo da Rua da Igreja, não atingiu ainda um nível de arruamento para o qual se deve destinar; em ambos estes eixos viários, escasseiam os passeios para peões.

Para além disto, a ARU é composta por parcelas onde, apesar de tudo, o verde prevalece sobre o edificado, onde as habitações, mais antigas, muitas em mau estado e muitas devolutas, e as mais modernas, algumas de qualidade, dispõem dos seus próprios logradouros ajardinados, e onde ainda existem parcelas de génese rural, que aguardam serem ocupados por novas construções.

De facto, a ARU precisa de vida, de residentes de atividades que os sirvam, para ganhar um perfil urbano, que não tem. Valha, no entanto, as boas condições ambientais que perduram e que devem ser o mote da revitalização social e económica a conseguir-se a partir da implementação da ARU.

Figura 28 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Mozelos

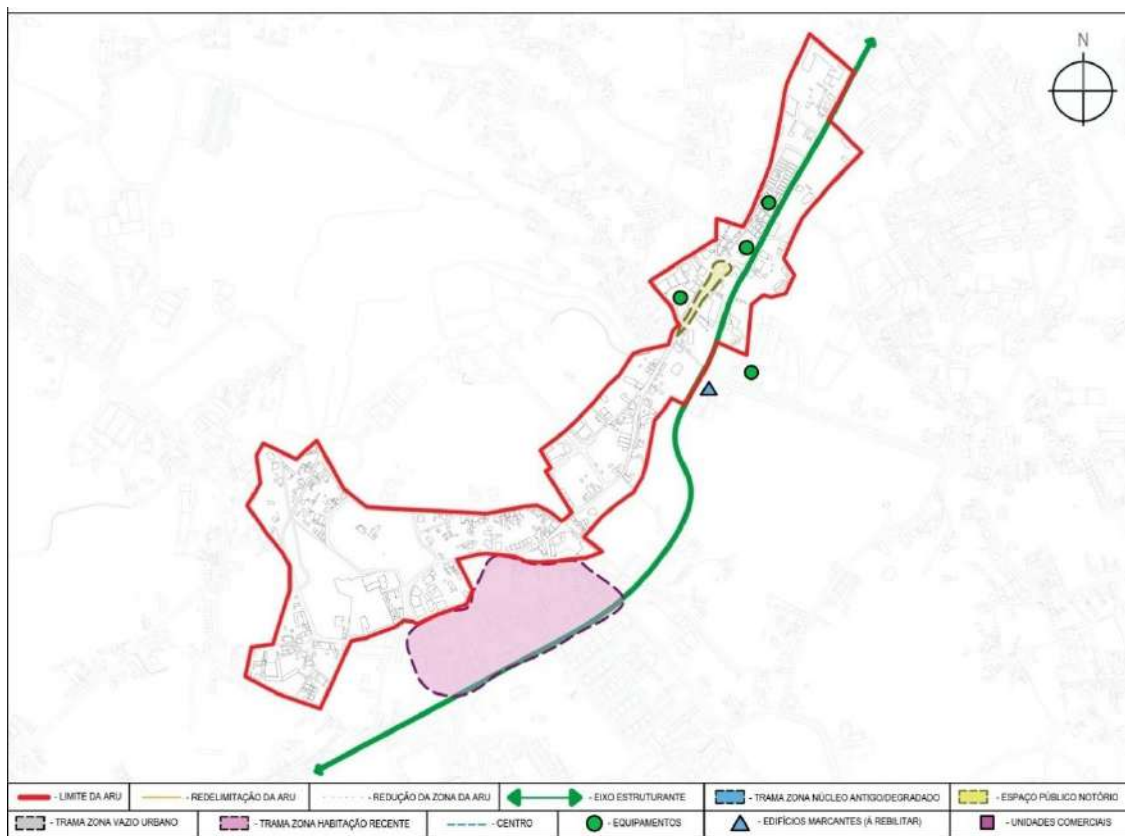




Figura 29 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mouselos





#### 4.1.9. ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros

A ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros insere-se no espaço territorial da freguesia de S. Paio de Oleiros, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 14 - Principais Indicadores Estatísticos de S. Paio de Oleiros

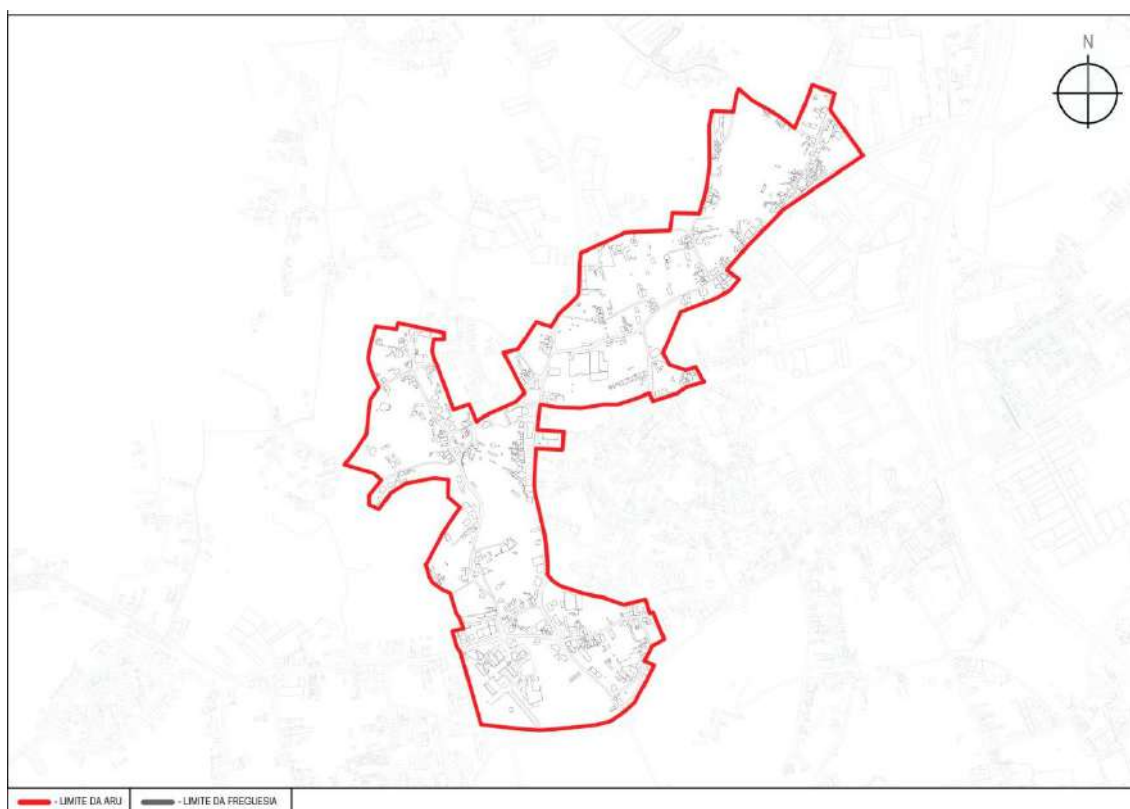
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	4003	4069	66	1,6	↑
0 - 14 anos	631	566	-65	-10,3	↓
15 - 24 anos	587	469	-118	-20,1	↓
25 - 64 anos	2269	2357	88	3,9	↑
65 e mais anos	516	677	161	31,2	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1020,63	1041,9	21	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1531	1643	112	7,3	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1103	1125	22	2,0	↑
Sem necessidade de reparação	740	851	111	15,0	↑
Com necessidade de reparação	353	264	-89	-25,2	↓
Pequenas reparações	269	168	-101	-37,5	↓
Reparações médias	68	82	14	20,6	↑
Grandes reparações	16	14	-2	-12,5	↓
Muito degradado	10	10	0	0,0	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	31,69	37,77	6,1	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5	15,63	10,6	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	8,51	5,08	-3,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	2030	1733	-297	-14,6	↓
Primário	27	22	-5	-18,5	↓
Secundário	1230	800	-430	-35,0	↓
Terciário Social	308	360	52	16,9	↑
Terciário Económico	465	551	86	18,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU de S. Paio de Oleiros tem uma superfície de 53,22 ha e define-se através de uma ocupação dispersa, assente numa parcelar ainda rural, onde a estruturação se faz através do eixo da Rua da Igreja / Rua Joaquim Francisco Couto e das suas transversais, Rua da Cruz / Rua do Fial e Rua do Hospital / Rua do Valado.

Figura 30 – Delimitação da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros



Nesta ARU, o principal centro sobrepõe-se à envolvente da Igreja, onde o Largo, o Centro Social, o edifício do Grupo Musical, o Cemitério e a Escola criam sinergias em paralelo com um outro estabelecimento comercial que aqui existe. Outra centralidade, se bem que axial, surge na Rua do Hospital, onde este antigo equipamento onde já transformado, a Fundação Joaquim Sá Couto e o novo Centro de Saúde, potenciaram a instalação em edifícios recentes, de outras atividades de serviços e comércio.

Na sua componente edificada, a ARU apresenta, apesar de devolutos e em muito mas estado, um conjunto alargado de boas peças de arquitetura, umas claramente rurais e vernáculas, outros já mais eruditas, que têm, se reabilitadas, muita capacidade de gerar excelentes edifícios de habitação, podendo ainda, algumas delas, ser elementos de contágio com a sua envolvente a se transformar também.

No entanto, a ARU é um território onde proliferam as áreas verdes, agrícolas, desocupados, que são parte de parcelas onde existem edifícios de habitação, na maior parte das vezes, unifamiliares.





A nascente da ARU destacam-se dois espaços ajardinados de lazer e convívio, um junto a um edifício de habitação multifamiliar implantado no gaveto da Rua Joaquim Francisco Couto com a Rua do Eleito Local, e o outro, a nordeste deste, um pequeno parque urbano envolvido pelas Rua José Correia Castro, Rua Dona Albertina Cardoso da Costa, Rua do Rio e Rua das Jóias.

De sublinhar ainda que entre o Largo Padre José Ferreira de Almeida, existente em frente da Igreja, e o cruzamento da Igreja, claramente expectante, existe um conjunto de parcelas desocupadas, tendo numa delas já havido a intenção de criar habitação para famílias jovens, o que não se concretizou. Para além disso, existe ainda em estado de ruína uma antiga unidade industrial que, se reabilitada e reconvertida, poderia gerar um projeto capaz de contribuir para a revitalização deste eixo central da ARU. Com características distintas, mas com potencial idêntico, no início do eixo Rua da Cruz / Rua do Fial existe também uma grande propriedade, com dois grandes edifícios ainda existentes, se bem que praticamente devolutos, um de habitação outro industrial, que poderiam ser também, em conjunto, reabilitados e reconvertidos e promoverem uma nova polaridade na área central da ARU.

Ainda como nota de caracterização da ARU, designadamente da sua área mais estratégica e central, atente-se para a reduzida qualificação do espaço público, onde até o polo mais interessante, o Largo Padre José Ferreira de Almeida, funciona apenas e incorretamente como local de estacionamento de viaturas, o que colide com um uso de recreio que seria, naturalmente, mais adequado.

Figura 31 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros

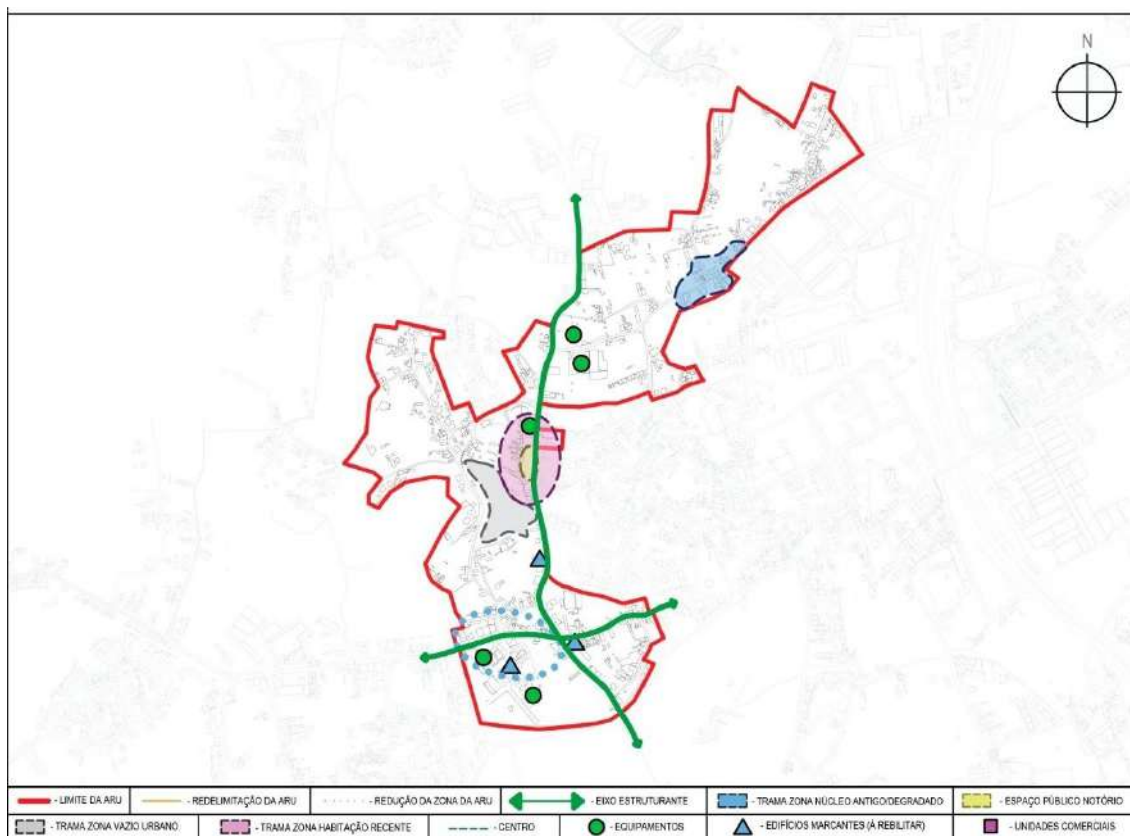




Figura 32 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros





#### 4.1.10. ARU da Área Central de Paços de Brandão

A ARU da Área Central de Paços de Brandão insere-se no espaço territorial da freguesia de Paços de Brandão, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos de Paços de Brandão

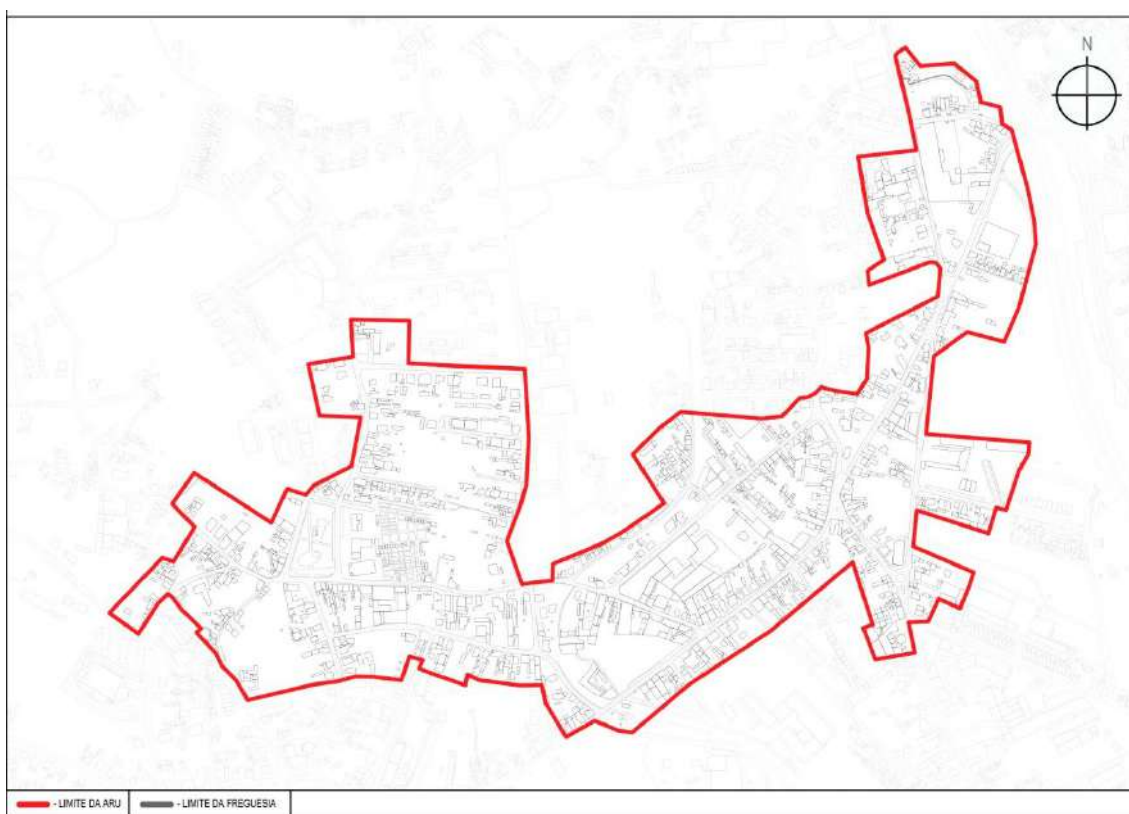
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	4.590	4.867	277	6,0	↑
0 - 14 anos	692	678	-14	-2,0	↓
15 - 24 anos	650	510	-140	-21,5	↓
25 - 64 anos	2.574	2.807	233	9,1	↑
65 e mais anos	674	872	198	29,4	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.273,82	1.368,6	95	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.928	2.068	140	7,3	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.246	1.269	23	1,8	↑
Sem necessidade de reparação	604	831	227	37,6	↑
Com necessidade de reparação	609	426	-183	-30,0	↓
Pequenas reparações	335	279	-56	-16,7	↓
Reparações médias	186	118	-68	-36,6	↓
Grandes reparações	88	29	-59	-67,0	↓
Muito degradado	33	12	-21	-63,6	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	33,13	34,81	1,7	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4	14,63	10,6	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,95	3,83	-3,1	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.263	2.101	-162	-7,2	↓
Primário	24	12	-12	-50,0	↓
Secundário	1.339	987	-352	-26,3	↓
Terciário Social	364	462	98	26,9	↑
Terciário Económico	536	640	104	19,4	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Paços de Brandão tem 55,47 ha de superfície e desenvolve-se segundo duas lógicas territoriais. Por um lado ao longo da Av.<sup>a</sup> Monte de Cima / Rua da Estação, que liga Santa Maria de Lamas a Esmoriz. Por outro lado, na envolvente daquele que se pode designar como o centro da vila, na envolvente do Parque do Arraial.

Figura 33 – Delimitação da ARU da Área Central de Paços de Brandão



No setor mais a norte, a ocupação do solo acompanha a via principal, e estrutura-se ainda, na zona da Rua da Póvoa, mais precisamente ao longo da Rua da Póvoa de Baixo, através de parcelas fundas onde a edificação fronteira à via liberta logradouro na área posterior, o que permite a existência de jardins ou hortas. Entre as habitações surgem alguns comércios, serviços e uma outra muito pequena unidade oficial. É de salientar neste quarteirão, a existência de uma grande unidade industrial desativada, que preenche grande parte da área sudoeste do mesmo e que se apresenta como uma grande oportunidade de reconversão e reabilitação de edificado.

Na margem nascente da Rua Monte de Cima, a ocupação é ainda mais longitudinal suportada pela via, implantando-se os edifícios à face da mesma e libertando todo o espaço restante da parcela, de grande comprimento, para áreas de utilização natural.

Muito embora se possa considerar que há alguma identidade urbana nesta frente consolidada em volta de edifícios de r/c + 1 e de função habitacional, facto é que se está



na presença de uma ocupação ao longo de um eixo viário, que em tempos mais recentes permitiu aumentar volumes e cérceas e deixar surgir edifícios mistos de comércio, serviços e habitação multifamiliar que ainda estão longe de ser a regra.

No entanto, quer pela vivência, quer ainda pelas características, todos estes núcleos se fundem num contínuo que surgem com um importante potencial de reabilitação urbana e de recuperação e de reutilização do edificado.

É interessante constatar que entre a Capela da Póvoa e o Largo do Cruzeiro, o tratamento do pavimento é diferenciado, mais humanizado e qualificado, sendo executado em cubo e lajeado de granito, o que ensaia definir aqui um polo de centralidade.

Figura 34 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Paços de Brandão



Outra particularidade decorre do atravessamento da Linha do Vale do Vouga, cujo comboio era reconhecido pelo diminutivo de o “Vouguinha”, que ligou, em tempos idos, as localidades de Viseu e Espinho, atingindo uma extensão de cerca de 140 km, e que após 1990 do século passado liga apenas Espinho a Sernada do Vouga (concelho de Águeda), numa extensão de apenas 61 km. Esta linha atravessa a ARU e envolve o quarteirão acima identificado no qual ainda existe uma passagem de nível e existiu um apeadeiro, apresentando-se como um eventual potencial de acessibilidade que um dia poderá ter viabilidade como meio de transporte sub-regional, se funcionar com outro ritmo e conforto.



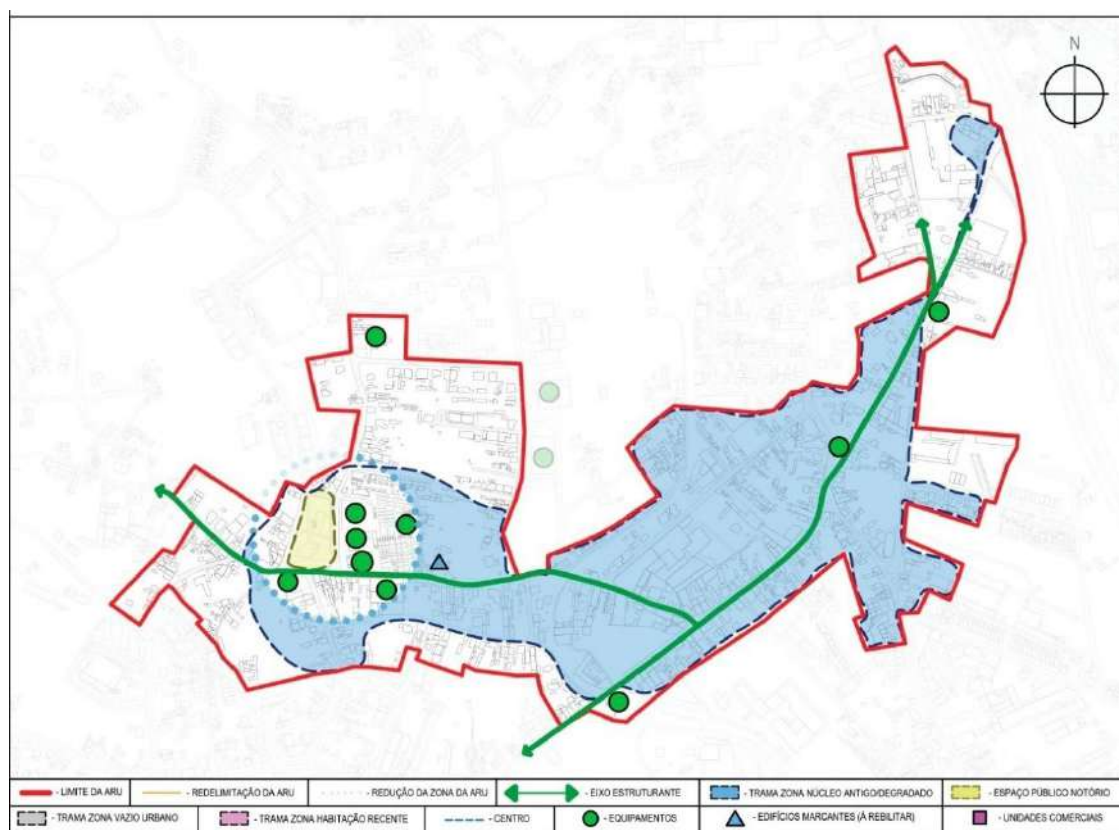
A este propósito, foi recentemente anunciado pela Infraestruturas de Portugal (IP) que a Linha do Vouga vai receber na próxima década obras de reabilitação, num investimento de mais de 100 milhões de euros, sendo que a maior parte do investimento diz respeito à requalificação do troço Espinho - Oliveira de Azeméis, uma empreitada que faz parte do Programa Nacional de Investimentos (PNI2030).

Outra polaridade da ARU da Área Central de Paços de Brandão envolve o Parque do Arraial, um jardim bem tratado e equipado no setor poente desta. Na sua envolvente direta estão implantados o edifício da Junta de Freguesia, a Igreja, o Cemitério, o Centro Paroquial, a Escola e o Grupo Recreativo que são fonte de dinâmica desta área. De salientar também a proximidade que esta centralidade tem ao Instituto Superior de Paços de Brandão e ao Agrupamento de Escolas, embora ambos os equipamentos instalados já fora da ARU.

Na envolvente mais próxima deste Parque surgem alguns serviços e atividades comerciais, mas a habitação tem supremacia em termos funcionais, designadamente, e de novo, de escala unifamiliar, com edifícios de 2 pisos, de mais recente ou mais antiga construção, definindo uma malha pouco densa, decorrente de loteamentos urbanos ou de ocupações mais aleatórias.

Entende-se, no entanto, que em matéria de tratamento do domínio público, importa dar continuidade a algumas ações já desenvolvidas e requalificar intensivamente este polo, propondo-se aqui desenvolver uma ORU Sistemática, apostando-se num grande eixo revitalizado e requalificado em matéria de edificado, de espaço público e de ambiente urbano que se estende até Murado - Mozelos depois de atravessar o centro de Santa Maria de Lamas.

Figura 35 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Paços de Brandão





Perante a observação realizada, e sugerindo uma atitude mais concentrada na reabilitação e reocupação do edificado existente, bem assim como na estruturação do eixo Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas e Murado - Mozelos, sugere-se que haja uma atitude bem concertada de reabilitação urbana ao longo deste contínuo urbano, preconizando-se aqui desenvolver uma ORU Sistemática.



#### 4.1.11. ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas

A ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas insere-se no espaço territorial da freguesia de Santa Maria de Lamas, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 16 - Principais Indicadores Estatísticos de Santa Maria de Lamas

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	5.120	5.073	-47	-0,9	↓
0 - 14 anos	925	702	-223	-24,1	↓
15 - 24 anos	680	618	-62	-9,1	↓
25 - 64 anos	2.923	2.971	48	1,6	↑
65 e mais anos	592	782	190	32,1	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.349,45	1.351,2	2	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.853	2.059	206	11,1	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.193	1.168	-25	-2,1	↓
Sem necessidade de reparação	454	834	380	83,7	↑
Com necessidade de reparação	670	319	-351	-52,4	↓
Pequenas reparações	283	222	-61	-21,6	↓
Reparações médias	231	67	-164	-71,0	↓
Grandes reparações	156	30	-126	-80,8	↓
Muito degradado	69	15	-54	-78,3	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	32,81	40,31	7,5	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5,9	18,09	12,2	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,03	3,68	-2,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.593	2.141	-452	-17,4	↓
Primário	19	11	-8	-42,1	↓
Secundário	1.825	1.200	-625	-34,2	↓
Terciário Social	312	405	93	29,8	↑
Terciário Económico	437	525	88	20,1	↑

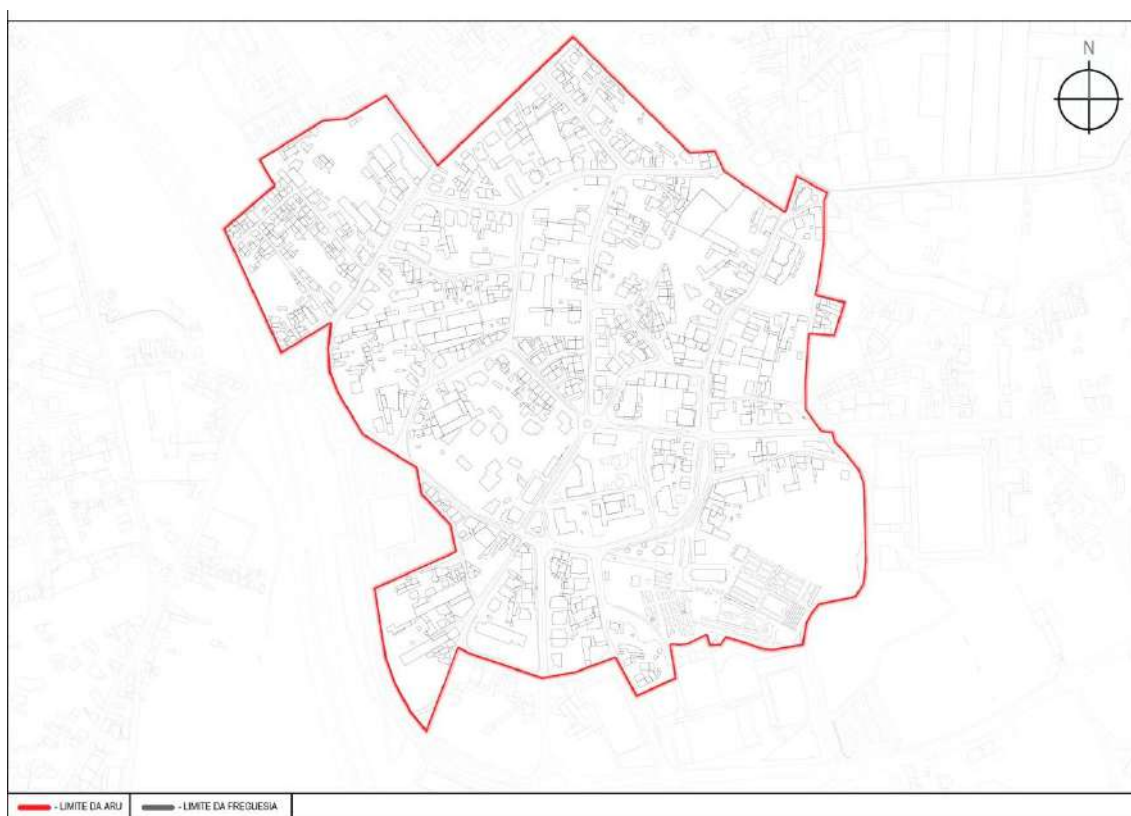
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação





A ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas possui uma dimensão de 36,33 ha e desenvolve-se em torno do largo central, onde coexistem a Igreja e o Cemitério, diversos equipamentos de índole administrativo, social e assistencial, como a sede da Junta de Freguesia, a Unidade de Saúde, o Patronato de S. José, este sem atividade, o Posto de Turismo, o Centro de Pneumologia e o Centro Social, coexistindo em volta de arruamentos de boa qualidade, assim como de espaços de jardim, de estar e de convívio. Na envolvente deste espaço funcional, surge a Rua de Santa Maria, estruturante, que liga a Murado - Mozelos, a norte e com Paços de Brandão, a sudoeste, já para lá da A1; este é um eixo de vivência muito semelhante e continuada que importa reforçar.

Figura 36 – Delimitação da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas



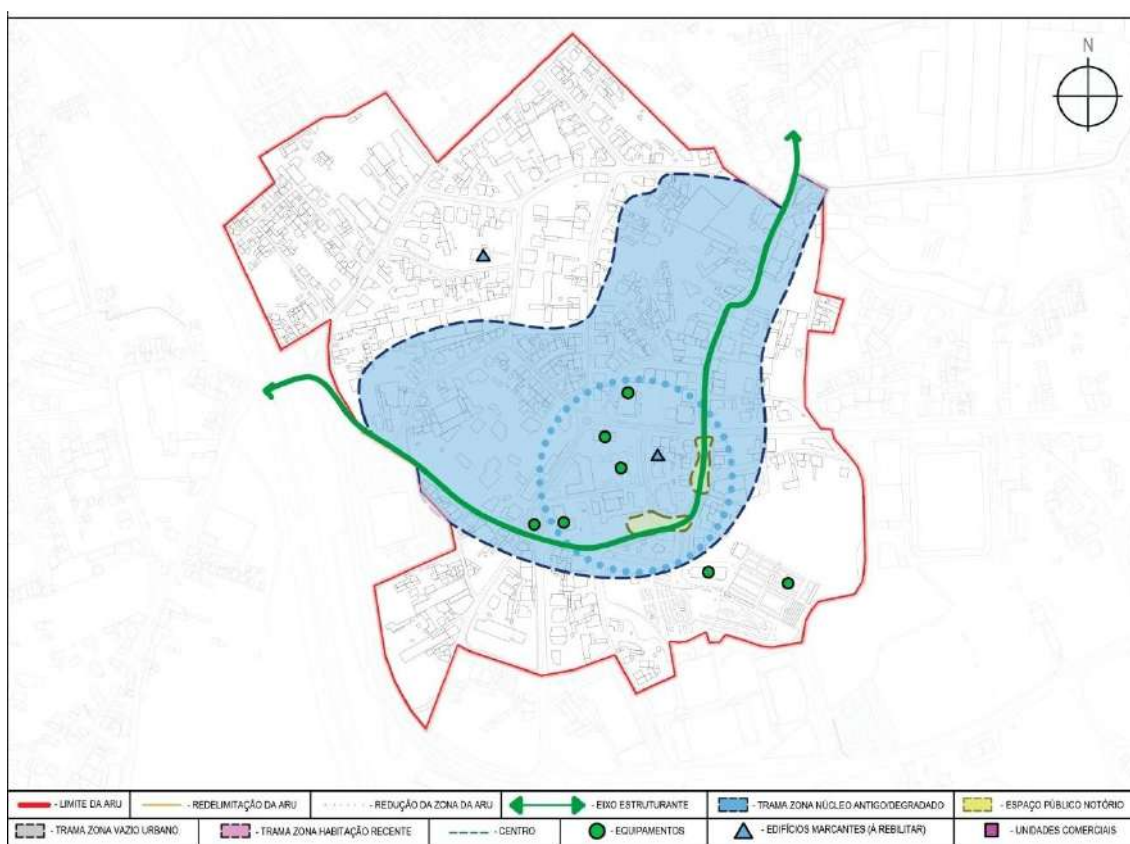
De salientar, ainda o Parque de Santa Maria de Lamas, junto e em contínuo de desenho com o Largo da Igreja, e a existência, fora já da ARU, do complexo do Colégio e do Museu da Cortiça, dois equipamentos diferenciadores deste território.

Deste polo central irradia uma malha urbana, consolidada e com alguma qualidade ambiental, na qual se definem parcelas predominantemente de uso habitacional, unifamiliar, com logradouros com dimensão. Uma ou outra, contém pequenas unidades industriais.

O setor noroeste da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas é aquele que se caracteriza por mais pequenas parcelas, de predominância também habitacional, mas com construções mais correntes, umas mais antigas, outras de construção mais recente.

A estrutura urbana e ambiental desta ARU apresenta coesão física e funcional, coerência e qualificação, quiçá necessitando de uma ponderação sobre o atravessamento mais intensivo de tráfego através da Rua de Santa Maria, o que requer a identificação de soluções que não são evidentes nem imediatas.

Figura 37 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas



No entanto, o cariz desta ARU e a sua forte inter-relação com as ARU de Paços de Brandão e do Lugar de Murado - Mozelos, tal como nestas, faz sugerir um reforço e maior ainda requalificação do espaço público, garantido uma unidade de bom ambiente urbano e motor de reabilitação do edificado, pelo que se sugere a elaboração de uma ORU Sistemática.



Figura 38 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas





#### 4.1.12. ARU do Lugar de Murado - Mozelos

A ARU do Lugar de Murado - Mozelos insere-se no espaço territorial da freguesia de Mozelos, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos de Mozelos

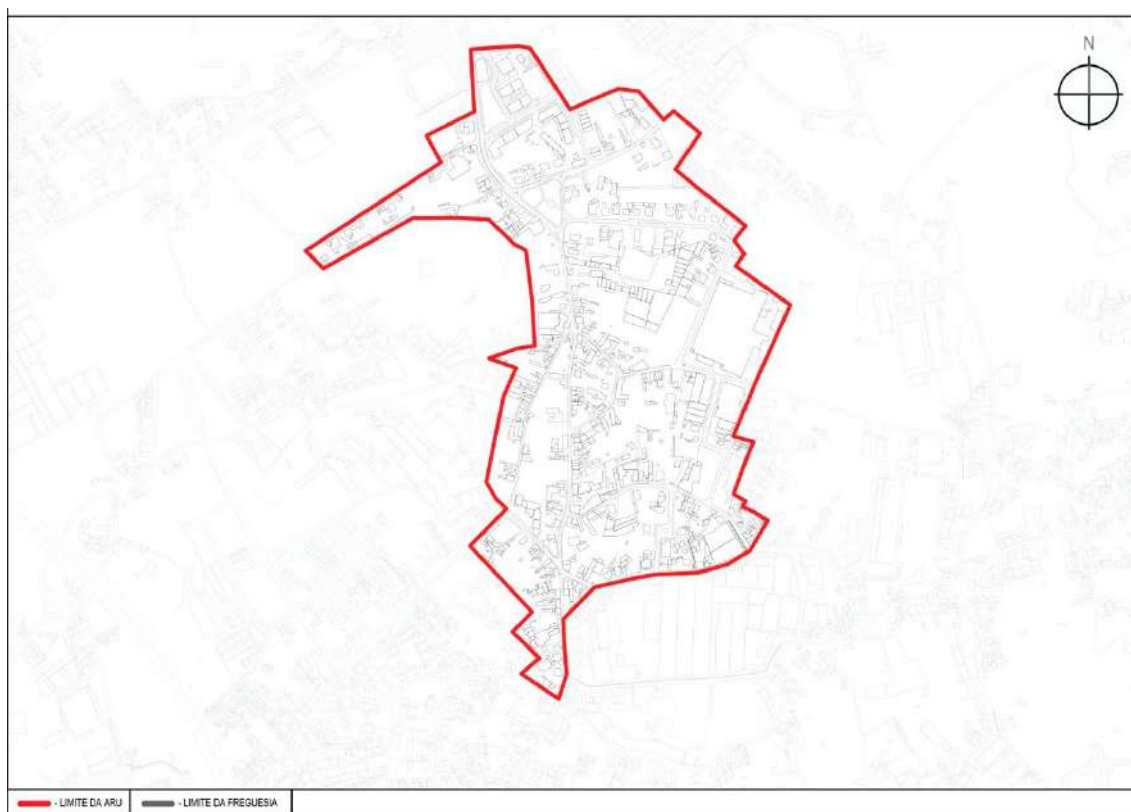
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	6.502	7.142	640	9,8	↑
0 - 14 anos	1.231	1.208	-23	-1,9	↓
15 - 24 anos	883	795	-88	-10,0	↓
25 - 64 anos	3.754	4.266	512	13,6	↑
65 e mais anos	634	873	239	37,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.103,10	1.229,4	126	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.449	2.981	532	21,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.550	1.746	196	12,6	↑
Sem necessidade de reparação	730	1.335	605	82,9	↑
Com necessidade de reparação	797	403	-394	-49,4	↓
Pequenas reparações	550	283	-267	-48,5	↓
Reparações médias	176	91	-85	-48,3	↓
Grandes reparações	71	29	-42	-59,2	↓
Muito degradado	23	8	-15	-65,2	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,50	34,69	8,2	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5,1	14,45	9,4	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	5,44	3,03	-2,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	3.425	3.315	-110	-3,2	↓
Primário	51	13	-38	-74,5	↓
Secundário	2.275	1.686	-589	-25,9	↓
Terciário Social	355	557	202	56,9	↑
Terciário Económico	744	1.059	315	42,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU do Lugar de Murado - Mozelos integra-se, territorialmente, em duas Freguesias: Mozelos e Santa Maria de Lamas e ocupa 44,52 ha de superfície.

Figura 39 – Delimitação do Lugar de Murado - Mozelos



Tem uma estrutura longitudinal, norte-sul, muito relacionada com um eixo central traçado a partir da Rua de Murado / Rua de Santa Maria. Este eixo tem o Jardim do Murado com referência no seu topo norte, único espaço diferenciado neste contexto.

Na proximidade do Jardim, em bom estado ou em reabilitação, surgem edifícios de boa qualidade arquitetónica, ora à face do arruamento, ora com implantação integrada em unidades territoriais tipo quintas.

A sul do Jardim, surge um antigo aglomerado industrial, hoje desativado, de dimensão importante e degradado, cuja reabilitação e quiçá reconversão, poderiam assumir-se como um fator de transformação desta área. Diretamente ligadas a este núcleo, outras parcelas estão devolutas, contêm edifícios algo marcantes e poderiam, em conjunto, estruturar um projeto estratégico, de referência e assumidamente como sendo uma intervenção de mudança. A nascente deste, existem ainda algumas unidades industriais em exploração.



Mais a sul, e envolvendo este eixo principal, já na mudança de Freguesias, existe um polo habitacional delimitado pela Rua do Padre Zé a poente e pela Rua de Merouço a nascente, com morfologias de ocupação distintas, por um lado, ocupando as laterais da estrada, com mais tempo ou menos tempo de construção, e em implantações mais isoladas ou mais contínuas na relação com a parcela e a via. Esta área, designadamente na componente mais ligada ao eixo da Rua de Murado / Rua de Santa Maria e à relação com a Rua do Padre Zé, é aquela que representa a ocupação mais embrionária deste território.

Com exceção do Jardim do Murado, toda a área se caracteriza pela baixa qualificação do espaço público, situação que condiciona a sua vivência que se condiciona por uma ocupação à ilharga de estradas de circulação algo intensiva de tráfego automóvel. Neste contexto e reforçando uma interligação física, funcional e ambiental como eixo definido com Paços de Brandão e com Santa Maria de Lamas, a aposta na requalificação do espaço público é determinante, não só pelo efeito direto que aporta, mas também pela motivação que induzirá na requalificação do edificado.

Figura 40 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Murado - Mozelos

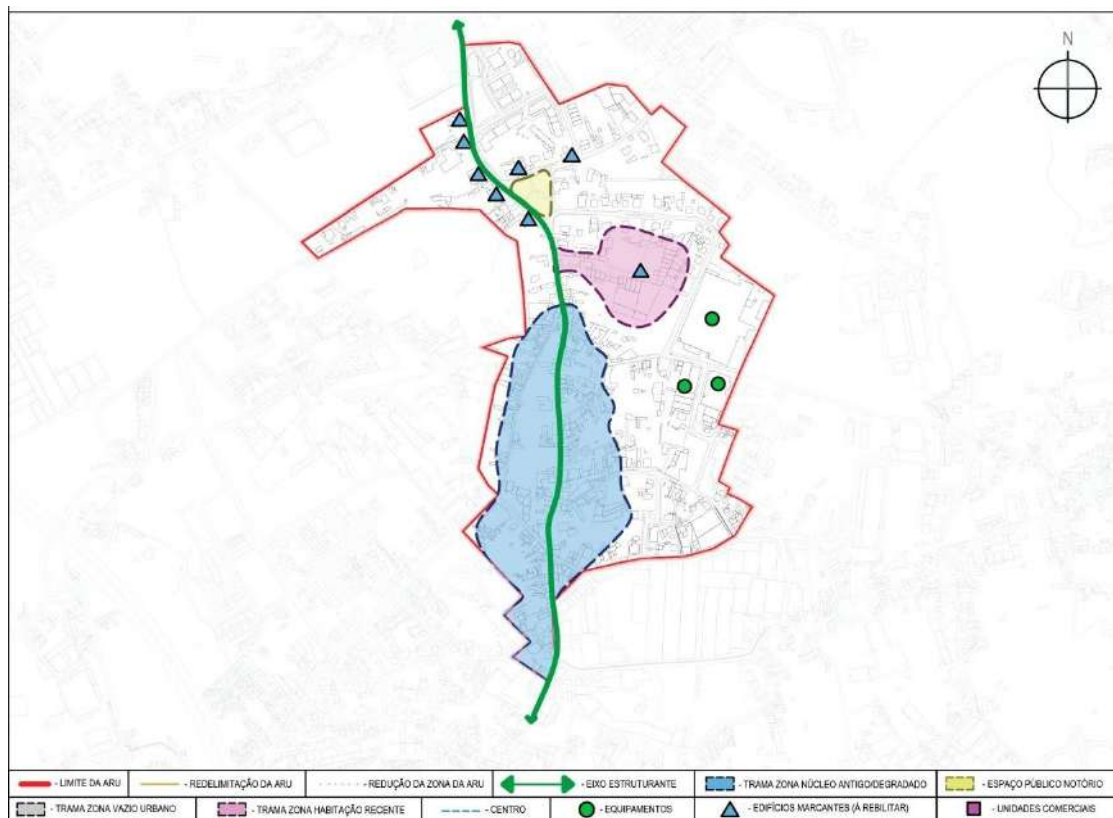


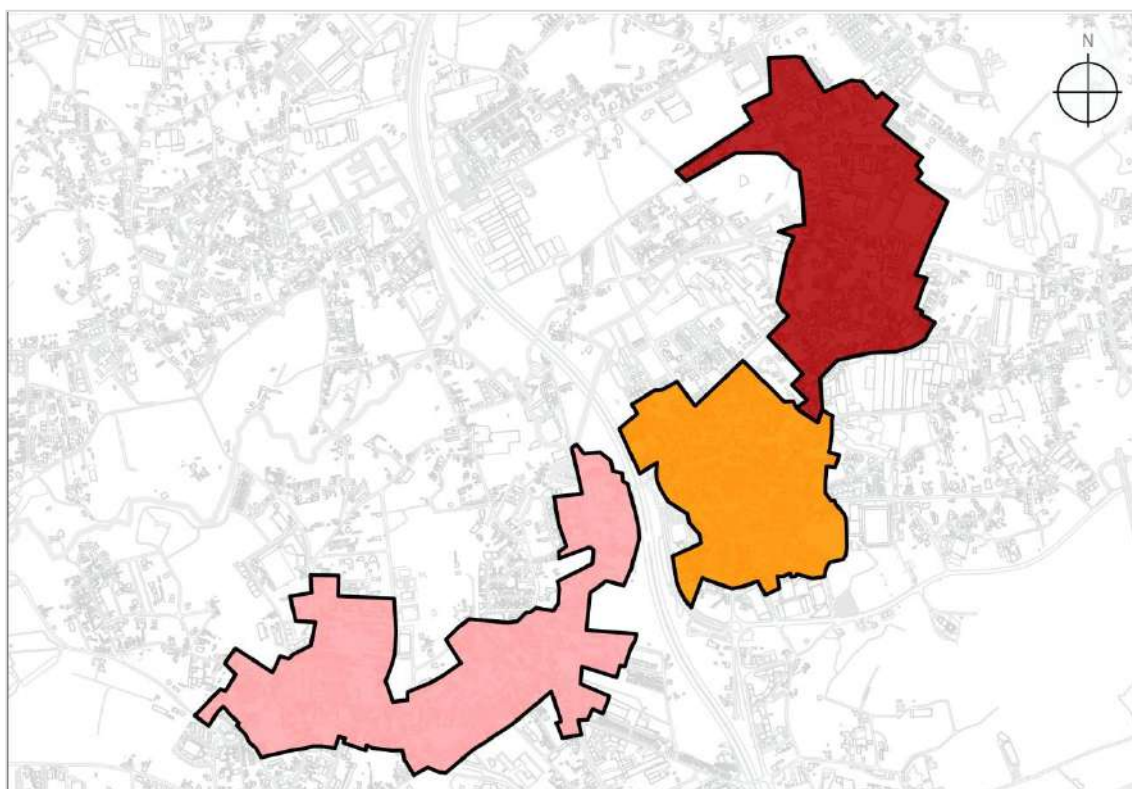


Figura 41 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Murado - Mozelos



Pelas razões já expostas no âmbito da análise das três ARU de Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas e do Lugar de Murado - Mozelos, o topo mais a norte deste eixo será Largo do Murado, e a sul, em Paços de Brandão, o limite é o Parque do Arraial. Pelas mesmas razões antes aventadas, também para aqui se propõe o desenvolvimento de uma ORU Sistemática.

Figura 42 – Eixo Urbano Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas e Murado - Mozelos





#### 4.1.13. ARU da Área Central de Sanfins

A ARU da Área Central de Sanfins insere-se no espaço territorial da freguesia de Sanfins, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 18 - Principais Indicadores Estatísticos de Sanfins

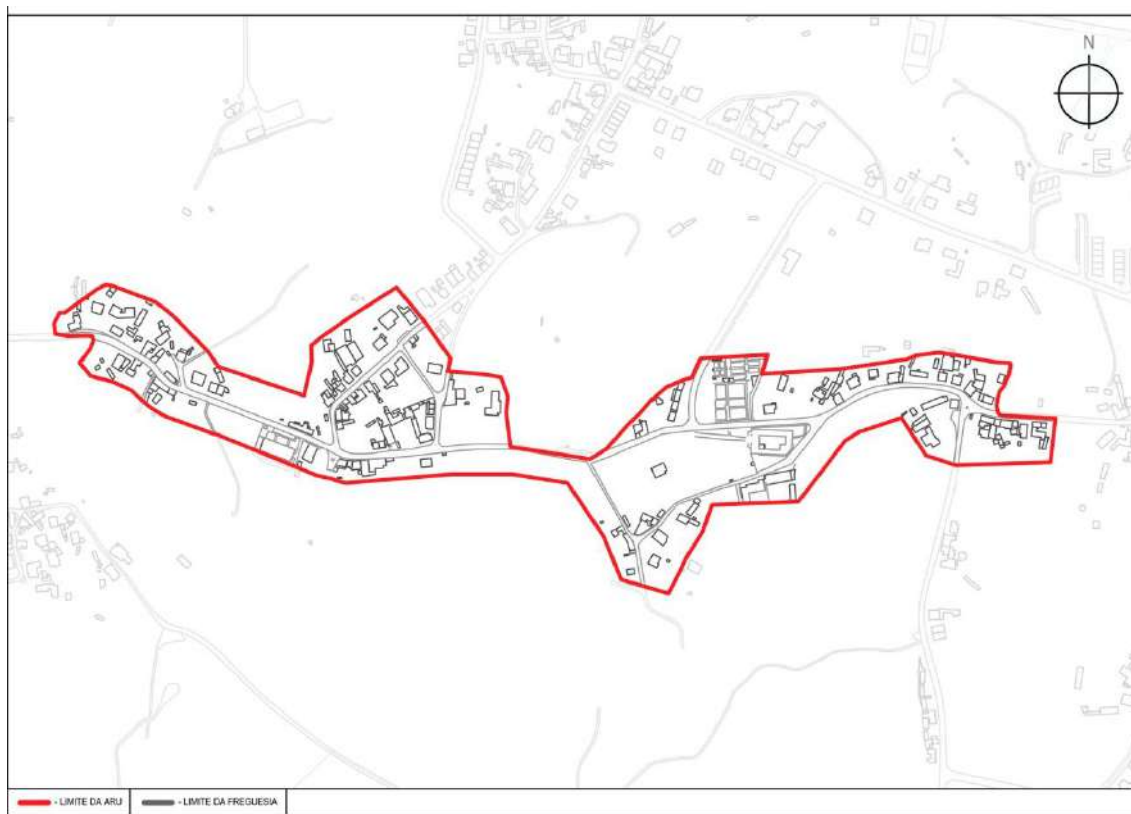
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	1.970	1.882	-88	-4,5	↓
0 - 14 anos	346	264	-82	-23,7	↓
15 - 24 anos	299	224	-75	-25,1	↓
25 - 64 anos	1.119	1.099	-20	-1,8	↓
65 e mais anos	206	295	89	43,2	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	515,48	493	-22	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	688	825	137	19,9	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	543	656	113	20,8	↑
Sem necessidade de reparação	417	579	162	38,8	↑
Com necessidade de reparação	121	75	-46	-38,0	↓
Pequenas reparações	84	36	-48	-57,1	↓
Reparações médias	21	29	8	38,1	↑
Grandes reparações	16	10	-6	-37,5	↓
Muito degradado	5	2	-3	-60,0	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,06	31,14	5,1	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	2,3	10,89	8,6	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,79	3,56	-3,2	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.016	851	-165	-16,2	↓
Primário	10	2	-8	-80,0	↓
Secundário	641	385	-256	-39,9	↓
Terciário Social	128	189	61	47,7	↑
Terciário Económico	237	275	38	16,0	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Sanfins é axial e tem uma superfície de 12,69 ha. Desenvolve-se ao longo da via que assume, de nascente para poente, quatro designações toponímicas, Rua da Aldeia, Rua da Igreja, Rua Souto das Mestras, Rua dos Moinhos e Rua Ferrã.

Figura 43 – Delimitação da ARU da Área Central de Sanfins



Nesta ARU destacam-se 3 propriedades agrícolas antigas com casas senhoriais de elevada qualidade. É interessante ainda a forma como a Igreja, o Largo e a Escola se afastam do eixo estruturante, sem, no entanto, dele se separarem, isto à custa da arborização envolvente e das ligações pedonais que existem.

Ao longo do eixo da ARU surgem diversos edifícios interessantes e já com algum tempo de construção, muitos necessitados de reabilitação, e pontualmente, apenas, um ou outro edifício mais recente e em bom estado. Apenas um edifício é construído em altura, mantendo-se neste o uso exclusivo habitacional.

Esta ARU é igualmente atravessada pela Linha do Vouga.

Não há, para além do Largo da Igreja, nenhuma outra centralidade, nem formal, nem funcional, sendo praticamente inexistentes atividades comerciais ao longo deste território e, também, da única bolsa urbanizada e de estrutura orgânica que existe quase no limite poente e a norte do eixo estruturante.



Figura 44 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Sanfins

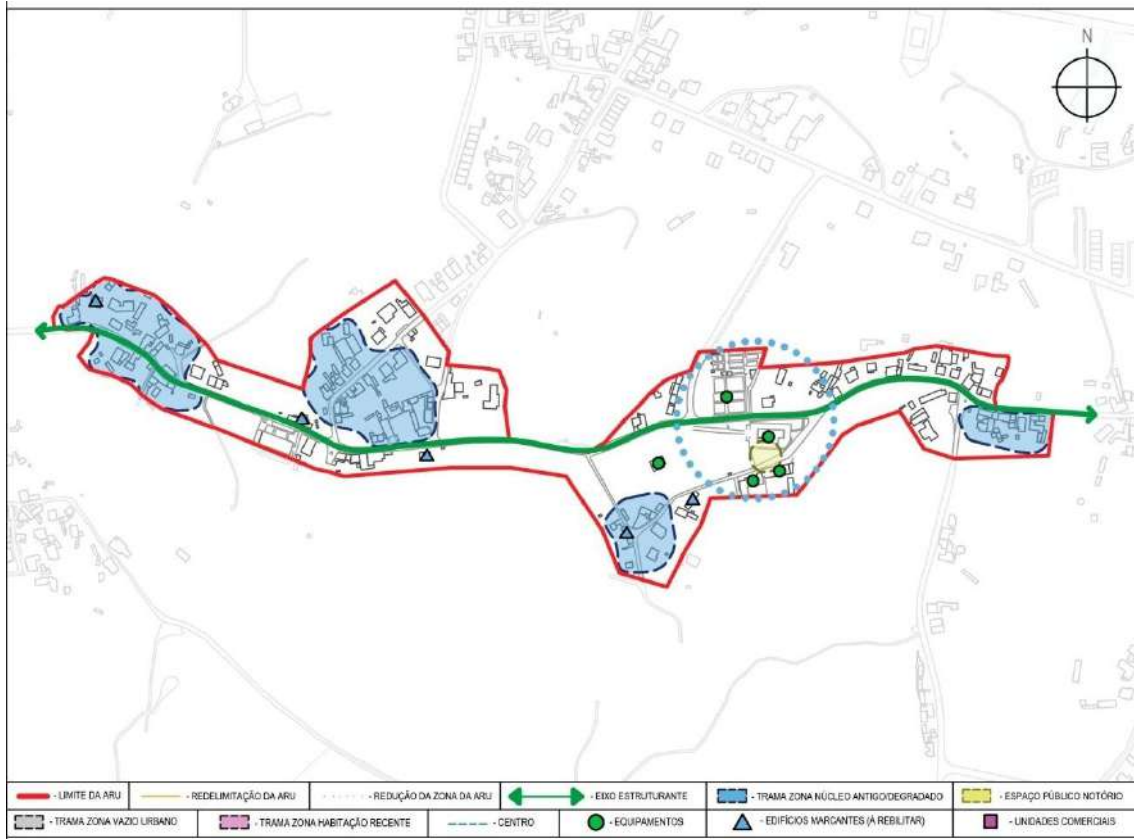


Figura 45 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanfins





#### 4.1.14. ARU da Área Central de São Miguel de Souto

A ARU da Área Central de S. Miguel de Souto insere-se no espaço territorial da freguesia de S. Miguel de Souto, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

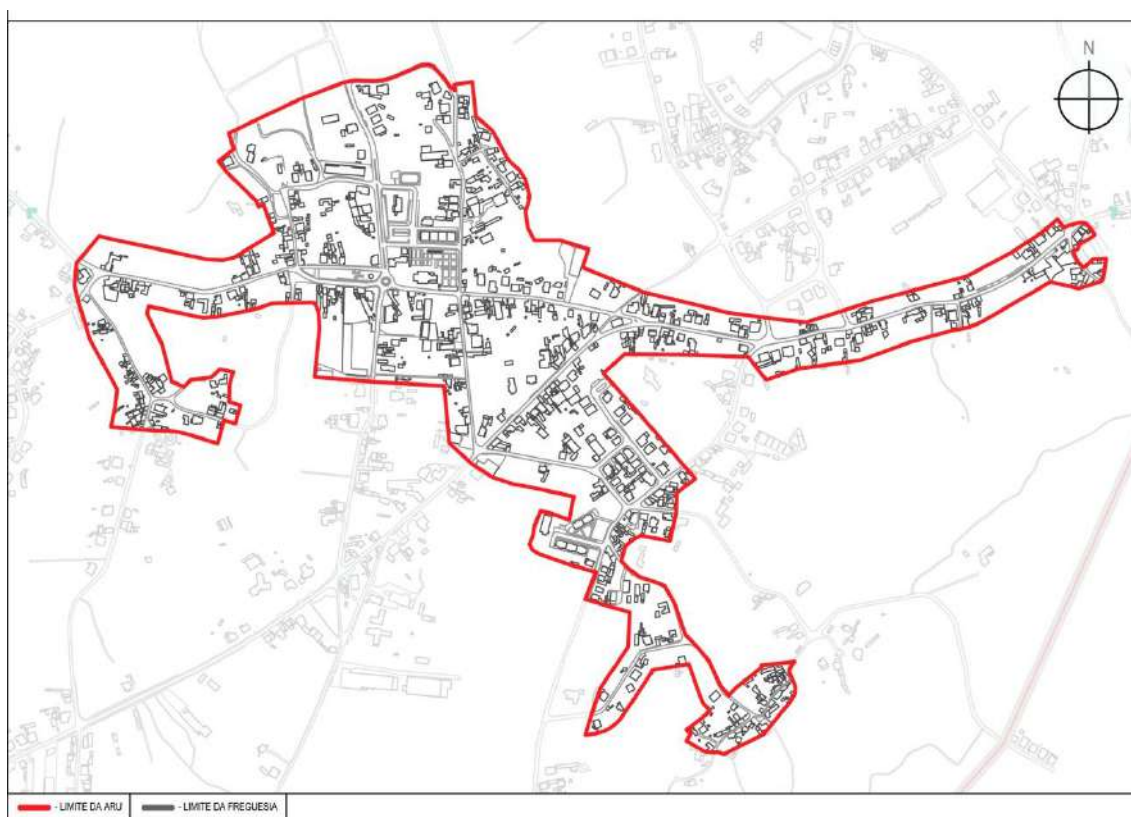
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos de São Miguel de Souto

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	4.835	4.696	-139	-2,9	↓
0 - 14 anos	829	664	-165	-19,9	↓
15 - 24 anos	737	542	-195	-26,5	↓
25 - 64 anos	2.679	2.683	4	0,1	↑
65 e mais anos	590	807	217	36,8	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	466,42	454,3	-12	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.781	1.953	172	9,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.626	1.802	176	10,8	↑
Sem necessidade de reparação	779	1.208	429	55,1	↑
Com necessidade de reparação	827	556	-271	-32,8	↓
Pequenas reparações	501	357	-144	-28,7	↓
Reparações médias	235	152	-83	-35,3	↓
Grandes reparações	91	47	-44	-48,4	↓
Muito degradado	20	38	18	90,0	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	31,58	39,91	8,3	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	2,6	14,35	11,8	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,13	5,13	-2,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.401	1.916	-485	-20,2	↓
Primário	34	14	-20	-58,8	↓
Secundário	1.503	916	-587	-39,1	↓
Terciário Social	217	332	115	53,0	↑
Terciário Económico	647	654	7	1,1	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de São Miguel de Souto apresenta uma dimensão de 53,22 ha e tem como eixo de organização parte da EN327 que se articula com a Rua dos Correios e com a Rua Padre Inácio, isto num alinhamento nascente / poente. Este eixo pode dividir-se em três segmentos: do início nascente até à derivação da EN327 para sul, entre este ponto e o Largo da Igreja, e daqui até ao limite poente do território delimitado. No entanto, a norte e a sul deste eixo há ainda território da ARU que integra outras áreas consolidadas, respetivamente a zona do Alto da Boavista e a zona de Baixo que a rua com a mesma designação organiza.

Figura 46 – Delimitação da ARU da Área Central de São Miguel de Souto



A ocupação ao longo deste eixo, apesar de um ou outro vazio, é contínua e prevalecem edifícios já com algum tempo de construção e necessidade de reabilitação em muitos casos; alguns dos edifícios têm dimensão e qualidade arquitetónica.

A zona do Alto da Boavista mantém as mesmas características do eixo estruturante da ARU, sendo eminentemente habitacional, talvez de morfologia um pouco mais rural, inexistindo atividade económica e, no âmbito dos serviços, existe apenas uma Capela e um Cemitério a esta ligado.

Outra situação se observa quanto ao território intermédio entre o desvio para sul na EN327 e a zona de Baixo. Aqui predominam vazios de terrenos rurais e edifícios mais recentes o que foge um pouco à expectativa de reabilitação de edificado e pode sugerir nova urbanização o que seria contraproducente, mas é importante a manutenção desta malha na ARU, porquanto é através dela que se acede à zona de Baixo, que tem qualidade, enquanto aglomerado, e tem identidade, contando com um parque edificado característico, antigo, devoluto em parte e muito degradado, mas com potencial.

A zona envolvente à Igreja, Junta de Freguesia e Cemitério é, manifestamente, o ponto central em termos funcionais de toda a ARU, se bem que escasseiem ao longo de todo o seu território atividades comerciais ou de serviços. A ARU é eminentemente residencial.

Figura 47 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de São Miguel de Souto

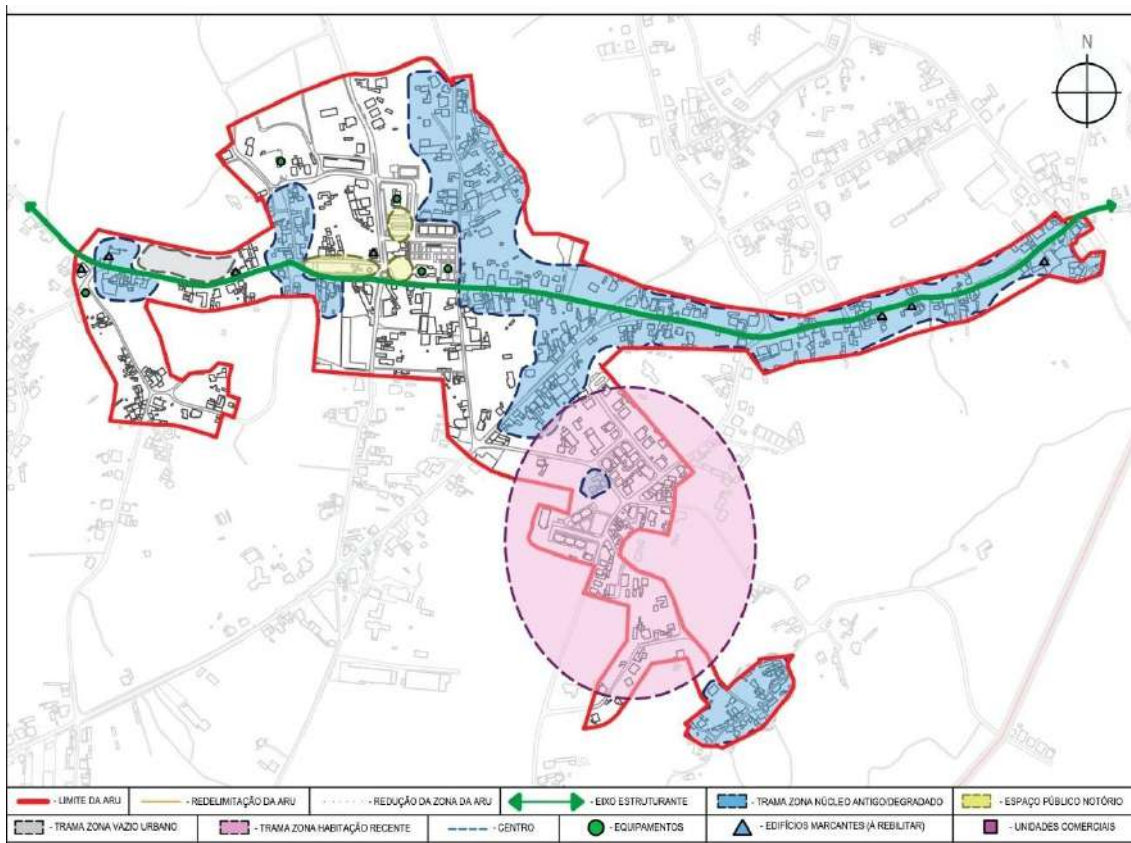




Figura 48 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de São Miguel de Souto





#### 4.1.15. ARU da Área Central de Arrifana

A ARU da Área Central de Arrifana insere-se no espaço territorial da freguesia de Arrifana, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

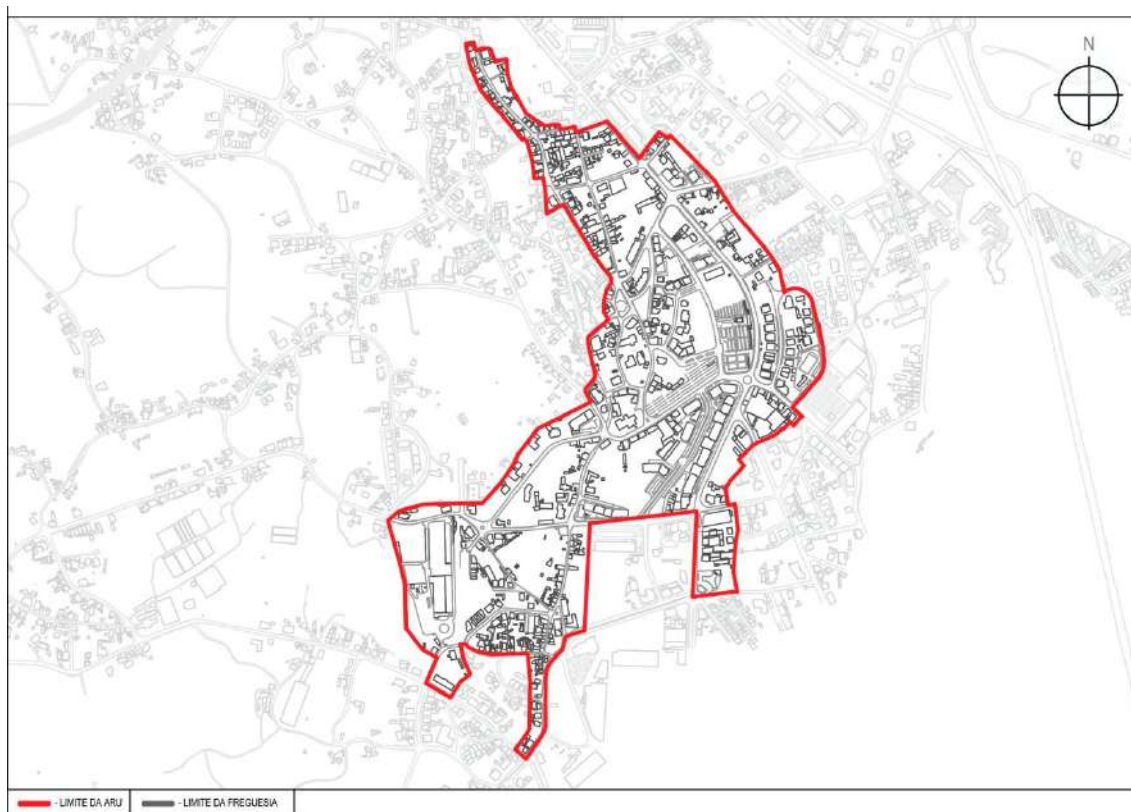
Quadro 20 - Principais Indicadores Estatísticos de Arrifana

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	6.544	6.551	7	0,1	↑
0 - 14 anos	1.012	934	-78	-7,7	↓
15 - 24 anos	916	655	-261	-28,5	↓
25 - 64 anos	3699	3689	-10	-0,3	↓
65 e mais anos	917	1273	356	38,8	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.226,94	1.237,3	10	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.562	2.861	299	11,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.603	1.773	170	10,6	↑
Sem necessidade de reparação	769	1.092	323	42,0	↑
Com necessidade de reparação	817	650	-167	-20,4	↓
Pequenas reparações	503	392	-111	-22,1	↓
Reparações médias	240	201	-39	-16,3	↓
Grandes reparações	74	57	-17	-23,0	↓
Muito degradado	17	31	14	82,4	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	32,94	40,01	7,1	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	3,6	9,28	5,7	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,56	4,05	-2,5	-	↓
<b>População Empregada</b>	3.342	2.941	-401	-12,0	↓
Primário	28	6	-22	-78,6	↓
Secundário	2.106	1.491	-615	-29,2	↓
Terciário Social	430	490	60	14,0	↑
Terciário Económico	778	954	176	22,6	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Arrifana conta com uma superfície de 45,58 ha e apresenta dois setores completamente distintos em termos morfológicos e em termos da sua ocupação do território.

Figura 49 – Delimitação da ARU da Área Central de Arrifana



Por um lado, a envolvente à antiga estrada nacional nº 1, que padece, tal como muitos outros troços deste antigo traçado de ligação de Lisboa ao Porto, da desorganização da ocupação da sua envolvente, da mistura tipológico do edificado que tendencialmente se vem transformando em edificado intensivo e construído em altura, mas onde ainda se percebem velhos edifícios de menor dimensão, da confusão funcional entre residência, comércio, serviços, atividades oficinais e até industriais. Tudo isto numa estruturação fundiária problemática e muitas vezes desadequada face aos usos em causa, de um espaço público tratado sem coerência, e onde o tráfego de passagem se confunde com o tráfego local e até com a utilização pedonal, pondo em perigo este e prejudicando a fluidez daquele.

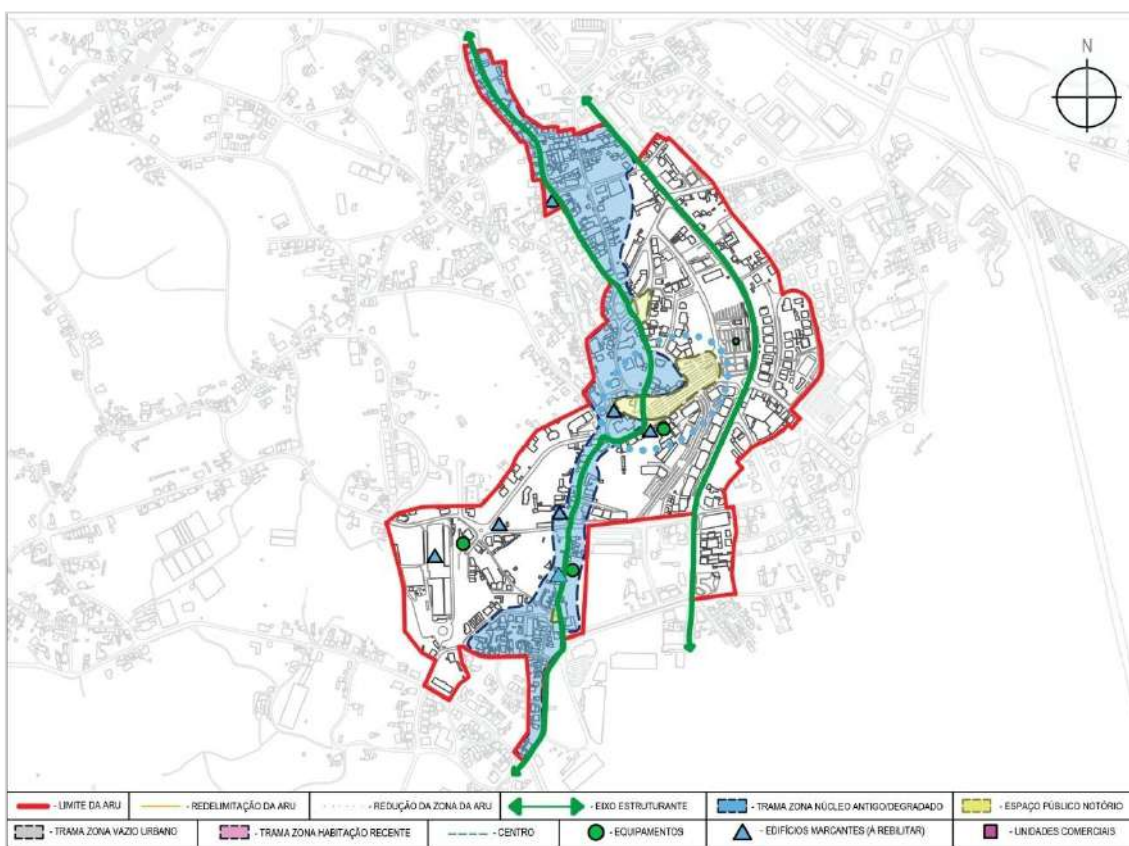
Por estas razões, parece que o problema de requalificação, reabilitação e revitalização desta zona está para além duma ação enquadrada numa ARU com uma estratégia de reabilitação urbana associada, incluindo-se sim numa ação de planeamento e de gestão



territorial mais profunda, de desenho urbano e de tratamento do espaço público de outra dimensão e intensidade.

Por outro lado, um outro contexto territorial a poente deste eixo hoje designado de Rua de Terras de Santa Maria, onde se percebe uma estrutura mais urbana, mais de escala humana, com identidade, imagem e ambiência de um outro nível. Um eixo onde se percebe o passado de Arrifana, os seus tempos de ocupação mais antiga, provavelmente também em volta de um eixo de ligação supra local que foi importante e perdeu força.

Figura 50 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Arrifana



Neste outro contexto territorial, uma intervenção de reabilitação e requalificação urbana e uma séria aposta na reutilização e reabilitação do edificado fazem todo o sentido e vão de encontro ao espírito das políticas a acionar em ARU, repondo condições de habitabilidade, atraindo pessoas e fomentando a instalação de atividades económicas de base local ou ocasional. Refazer urbanidade tem tudo que ver com este território que se estrutura no sentido norte / sul através de arruamentos e quarteirões interligados com a Rua da Banda de Música, Rua Luís de Camões, Praça da Guerra Peninsular e Jardim contíguo e Rua Dr. António Gomes Rebelo.



De destacar, em termos patrimoniais, esta Rua Dr. António Gomes Rebelo, onde existe um conjunto de excelentes edifícios, se bem que muitos deles em muito mau estado, mas com apetência para uma reconversão e reocupação evidentes, quer para habitação, quer para serviços, quer para atividades económicas.

Na proximidade desta área a sul da ARU, é interessante a importância que pode ter para um fim de utilização pública a reconversão e reutilização da antiga unidade industrial existente na proximidade da antiga Estação, que pode ser também parte integrada nesta ação.

Este eixo requer uma ação, julga-se, mais ambiciosa que a de uma mera Operação de Reabilitação Urbana Simples, porquanto a sua qualidade urbana e ambiental e o estado pouco qualificado em que estas componentes se encontram, exigem uma intervenção mais decisiva no domínio público.

Por outro lado, a se manter a delimitação da ARU que inclui o eixo da Rua de Terras de Santa Maria que, como referido deveria ser tratado num outro nível, a aposta para aqui também exige um programa de intervenção pública de dimensão e com impacto no ambiente urbano, no tráfego e na gestão urbana.

Por tudo isto, sugere-se aqui o desenvolvimento de uma ORU Sistemática.

Figura 51 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Arrifana







#### 4.1.16. ARU da Área Central de Canedo

A ARU da Área Central de Canedo insere-se no espaço territorial da freguesia de Canedo, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 21 - Principais Indicadores Estatísticos de Canedo

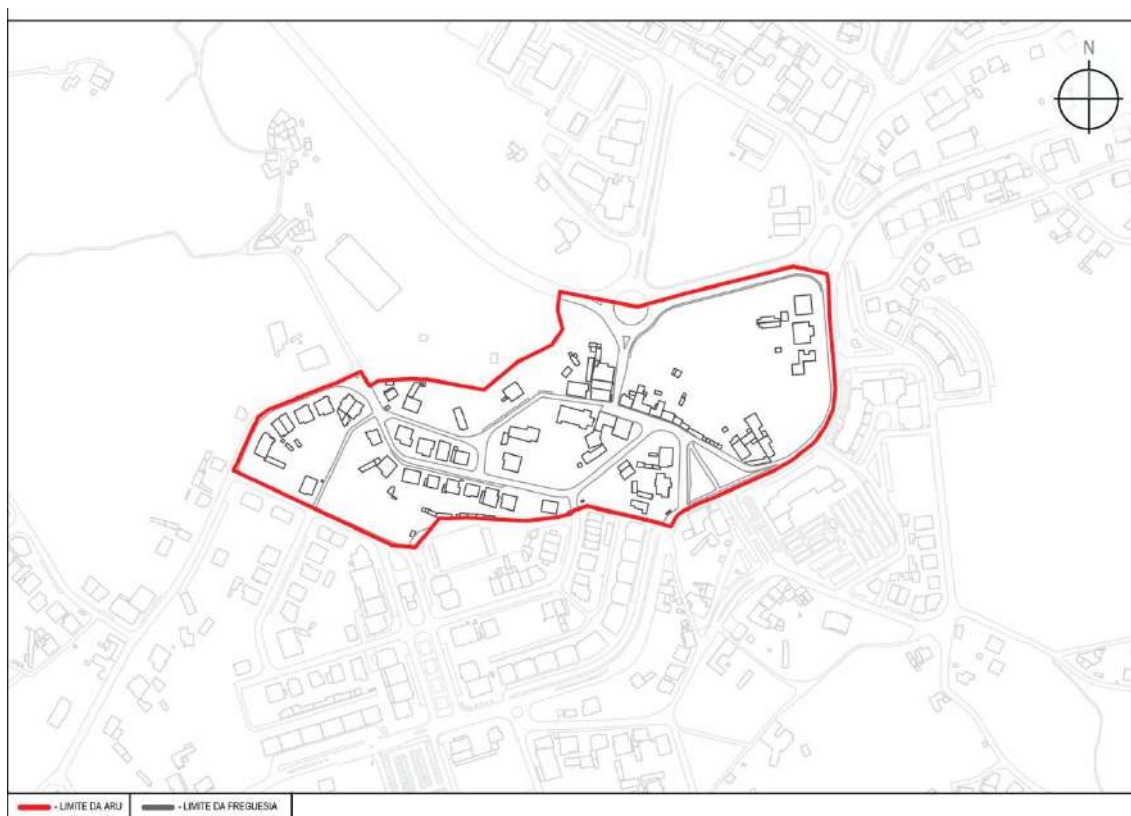
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	5.782	6.044	262	4,5	↑
0 - 14 anos	1.085	1.108	23	2,1	↓
15 - 24 anos	957	706	-251	-26,2	↓
25 - 64 anos	3.057	3.495	438	14,3	↑
65 e mais anos	683	735	52	7,6	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	195,98	205,8	10	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.638	2.917	279	10,6	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.170	2.365	195	9,0	↑
Sem necessidade de reparação	1.027	1.865	838	81,6	↑
Com necessidade de reparação	938	480	-458	-48,8	↓
Pequenas reparações	478	296	-182	-38,1	↑
Reparações médias	298	135	-163	-54,7	↓
Grandes reparações	162	49	-113	-69,8	↓
Muito degradado	205	20	-185	-90,2	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	29,57	29,53	0,0	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,6	15,46	10,9	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	9,54	4,57	-5,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.563	2.384	-179	-7,0	↓
Primário	88	25	-63	-71,6	↓
Secundário	1.677	1.234	-443	-26,4	↓
Terciário Social	266	377	111	41,7	↑
Terciário Económico	532	748	216	40,6	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Canedo conta com uma superfície de 8,41 ha e subdivide-se entre uma área antiga, consolidada, de edificado habitacional de 2 pisos, e uma área de ocupação mais contemporânea, onde os edifícios são mais recentes e estão com boa conservação; trata-se também de uma área de ocupação predominantemente habitacional.

Figura 52 – Delimitação da ARU da Área Central de Canedo



Na envolvente da Igreja, ponto central da ARU, existe o Largo e concentram-se as atividades terciárias, principalmente comerciais.

Esta zona é estruturada pela Rua da Igreja, a partir da Praça, que de facto é um jardim arborizado, e tem continuidade pela Rua do Passal, sendo, entre limites da ARU, um eixo nascente / poente.

É muito interessante, pela sua morfologia, ambiência e até pela qualidade arquitetónica do edificado, a presença deste eixo estruturante. Pese embora isso, alguns edifícios deste contexto urbano mais antigo da ARU de Canedo estão em mau estado de conservação.

Para dar coerência ao processo de reabilitação urbana e de requalificação do edificado, parece ser de reduzir os limites da ARU para o seu centro, assim apostando decididamente no processo. Extravasar esta área reduz o impacto da intervenção neste edificado, dado que a motivação dos proprietários pode esbater-se uma vez que se

dispersa pelo território. Importante ainda seria dar continuidade ao tratamento do espaço público do eixo, assim aumentando ainda a pressão sobre os proprietários no sentido de reabilitarem o seu edificado.

Figura 53 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Canedo

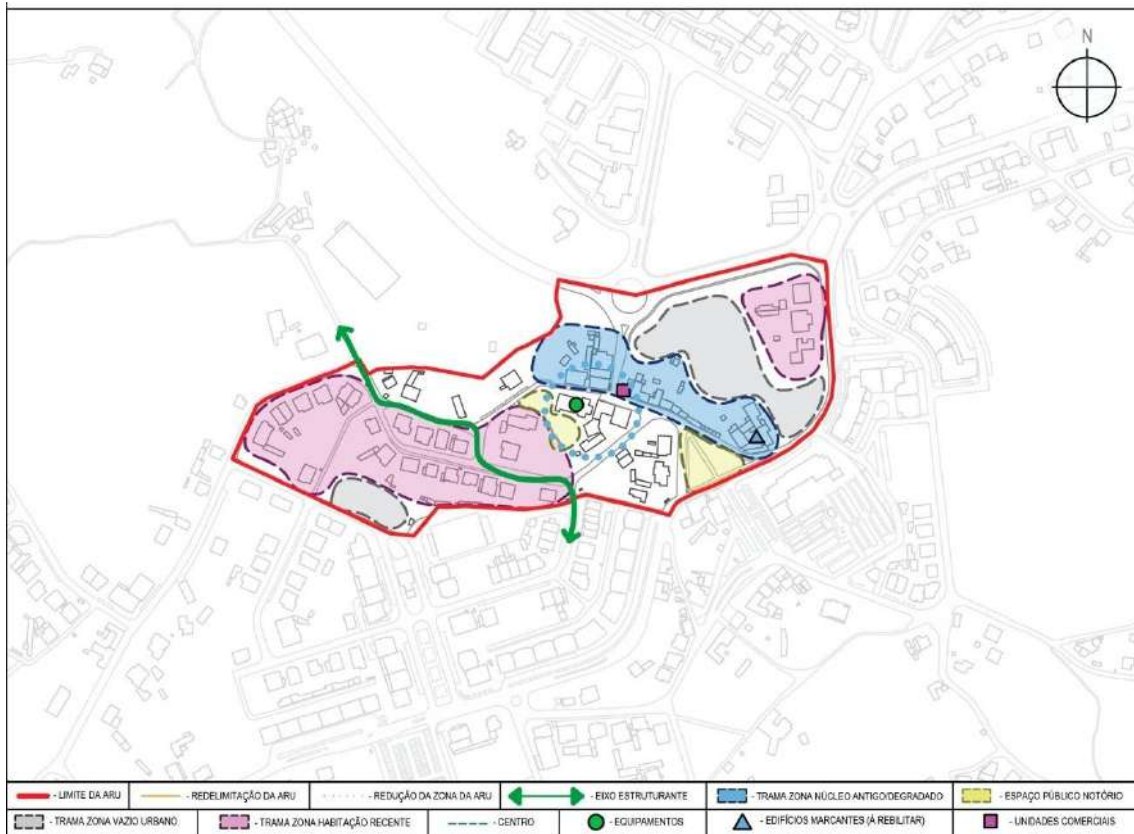


Figura 54 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Canedo





#### 4.1.17. ARU da Área Central de Louredo

A ARU da Área Central de Louredo insere-se no espaço territorial da freguesia de Louredo, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

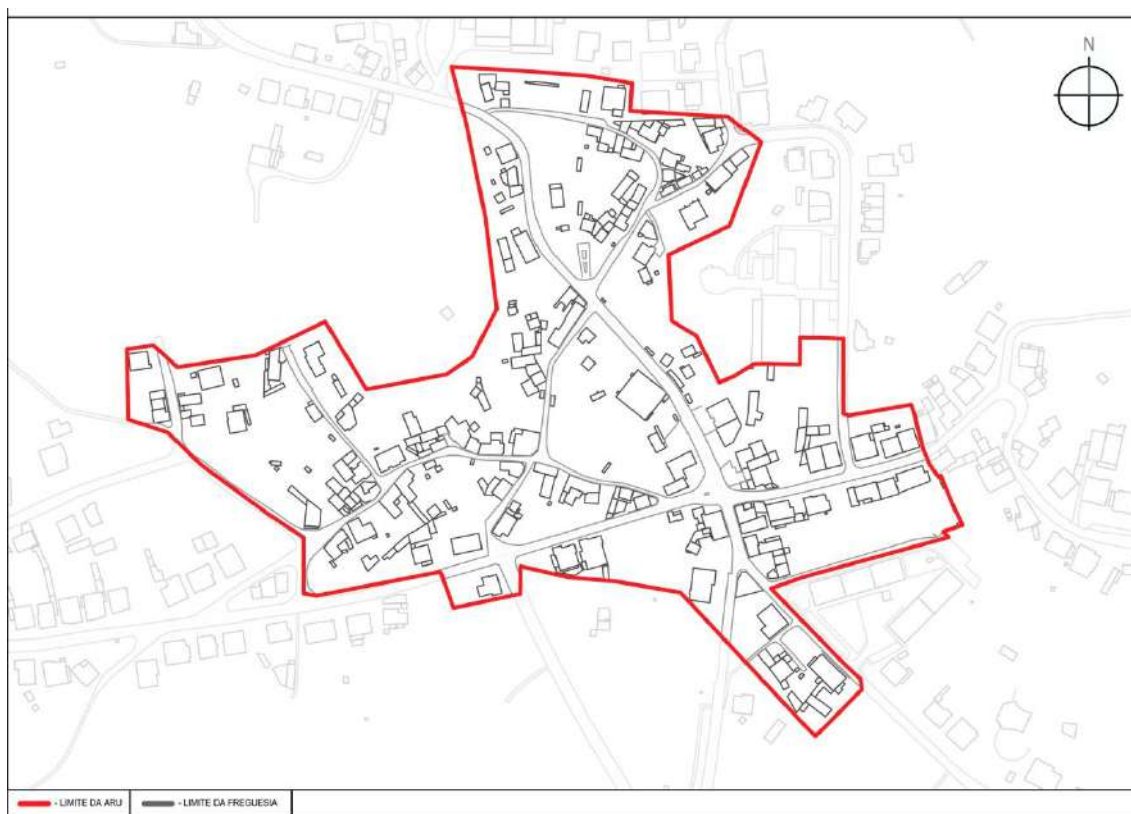
Quadro 22 - Principais Indicadores Estatísticos de Louredo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	1.459	1.325	-134	-9,2	↓
0 - 14 anos	280	214	-66	-23,6	↓
15 - 24 anos	232	171	-61	-26,3	↓
25 - 64 anos	738	732	-6	-0,8	↓
65 e mais anos	209	208	-1	-0,5	↓
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	184,82	164,4	-20	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	612	723	111	18,1	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	550	634	84	15,3	↑
Sem necessidade de reparação	290	412	122	42,1	↑
Com necessidade de reparação	230	184	-46	-20,0	↓
Pequenas reparações	118	98	-20	-16,9	↓
Reparações médias	75	49	-26	-34,7	↓
Grandes reparações	37	37	0	0,0	↑
Muito degradado	30	38	8	26,7	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,21	36,70	10,5	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	2	10,36	8,4	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	12,97	7,50	-5,5	-	↓
<b>População Empregada</b>	624	554	-70	-11,2	↓
Primário	14	12	-2	-14,3	↓
Secundário	430	284	-146	-34,0	↓
Terciário Social	57	72	15	26,3	↑
Terciário Económico	123	186	63	51,2	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Louredo tem uma superfície de 9,56 ha e estrutura-se a partir de um eixo muito forte, a Rua Central / EN326, que tem a direção noroeste / sudeste. Alarga-se este eixo para nascente em volta daquela que é a estrutura mais antiga do Lugar, território que integra a Igreja, a Rua Direita e núcleos construídos mais degradados.

Figura 55 - Delimitação da ARU da Área Central de Louredo



A articulação entre este eixo principal e a Av.<sup>a</sup> Dr. Domingos da Silva Coelho / Rua de S. Vicente, que liga à Igreja, é o polo central antigo, situação que vem perdendo importância face à expansão que se gera ao longo da EN326, de novos edifícios de construção em altura, de funções mistas de habitação e comércio e serviços.

Ao longo do território da ARU surgem diversos edifícios marcantes, pela sua dimensão e qualidade arquitetónica, uns em muito bom estado, alguns em estado menos conservado, mas com potencial para serem âncoras de um processo de reabilitação intensivo.

Por outro lado, muitos edifícios há também, de épocas mais recentes, do último quartel do século XX, que consolidam a ARU, mas que em muitos casos deverão já ser reabilitados melhorando as suas condições de habitabilidade.



Como área de referência na ARU, a envolvente da Rua Direita tem um potencial interessante e motiva alguma ação de articulação entre espaço público e edificado.

Figura 56 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Louredo

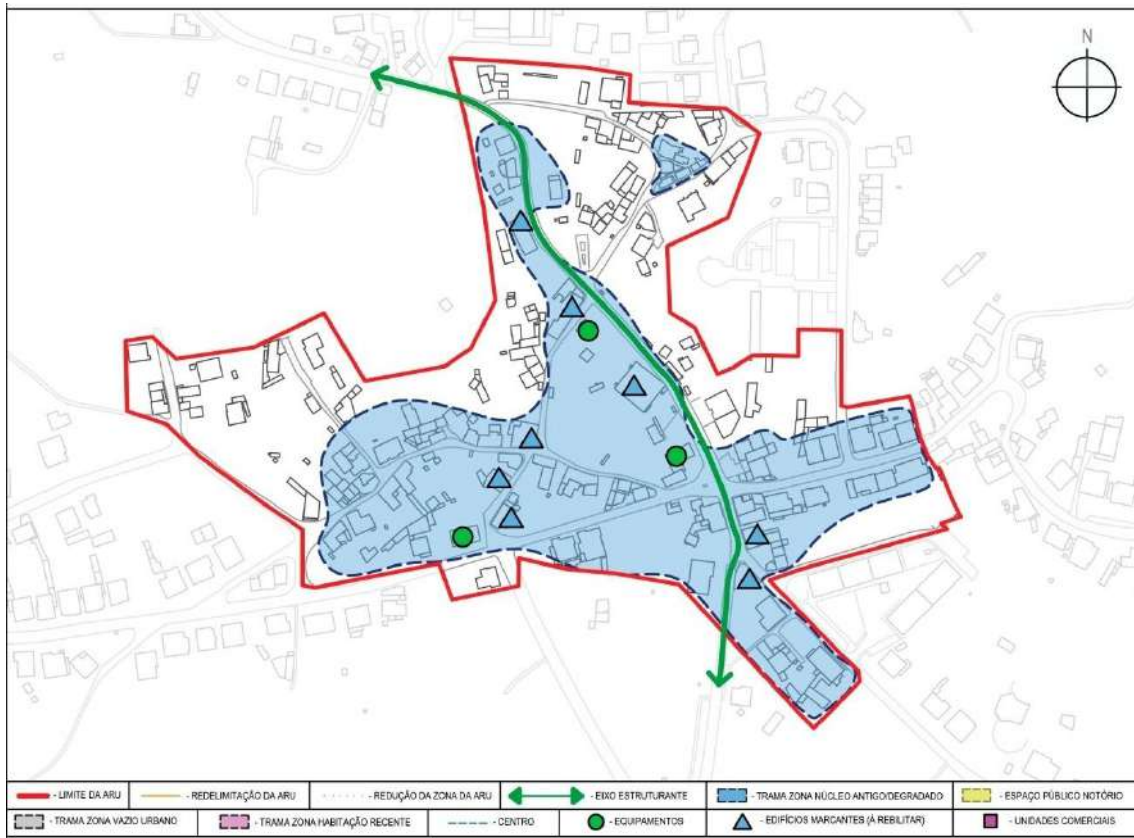


Figura 57 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Louredo





#### 4.1.18. ARU da Área Central de Vale

A ARU da Área Central de Vale insere-se no espaço territorial da freguesia de Vale, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

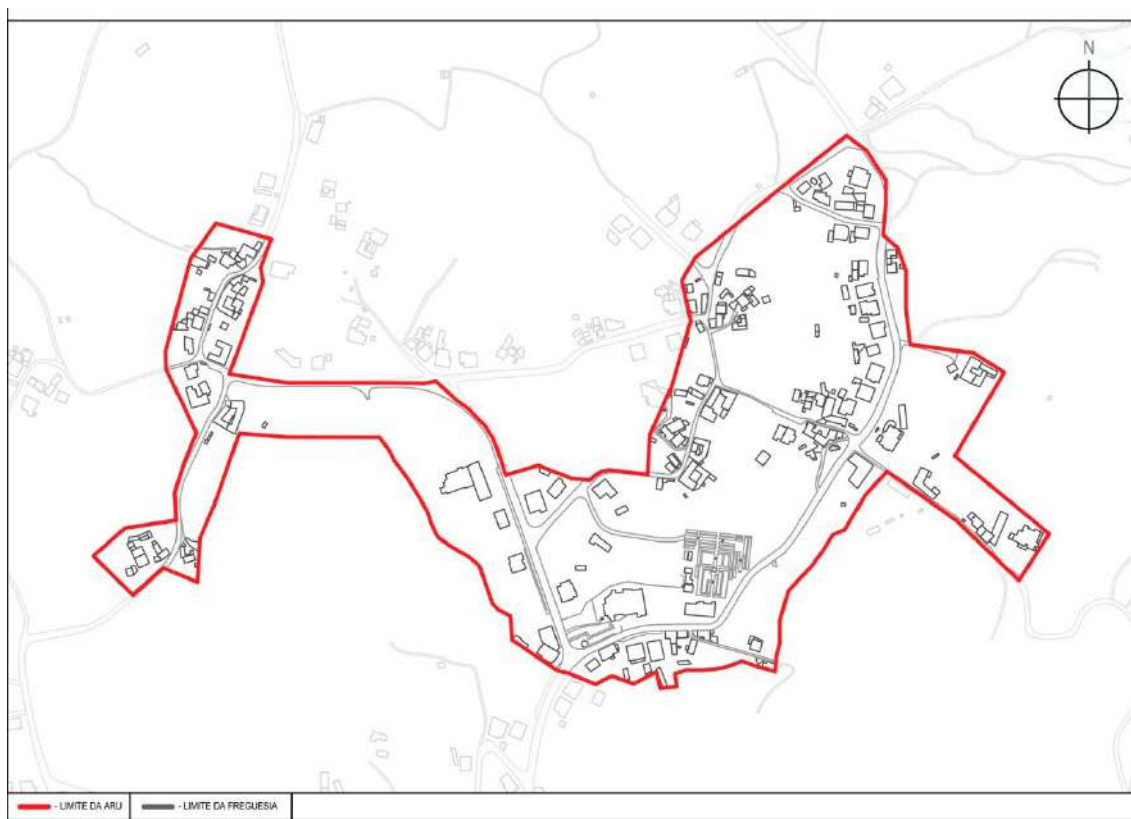
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos de Vale

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	2.138	1.903	-235	-11,0	↓
0 - 14 anos	398	283	-115	-28,9	↓
15 - 24 anos	345	231	-114	-33,0	↓
25 - 64 anos	1.094	1.031	-63	-5,8	↓
65 e mais anos	301	358	57	18,9	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	232,38	204,1	-28	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	833	1029	196	23,5	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	763	966	203	26,6	↑
Sem necessidade de reparação	365	659	294	80,5	↑
Com necessidade de reparação	344	302	-42	-12,2	↓
Pequenas reparações	137	194	57	41,6	↑
Reparações médias	124	87	-37	-29,8	↓
Grandes reparações	83	21	-62	-74,7	↓
Muito degradado	54	5	-49	-90,7	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	24,90	33,53	8,6	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,3	9,99	5,7	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	12,26	8,25	-4,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	953	766	-187	-19,6	↓
Primário	39	27	-12	-30,8	↓
Secundário	679	444	-235	-34,6	↓
Terciário Social	76	101	25	32,9	↑
Terciário Económico	159	194	35	22,0	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Vale dispõe de 15,97 ha e organiza-se através de uma estrutura muito rural de caminhos que ligam lugares mais antigos, consolidados através de antigos edifícios agrícolas e que definem, essencialmente, dois polos. É aqui que surgem os maiores problemas de degradação, apesar de existirem já construções mais recentes, uma ou outra mais bem conservada.

Figura 58 – Delimitação da ARU da Área Central de Vale



Para além destes polos, a zona envolvente à Igreja é, de facto, a centralidade do Lugar, sendo que não apresenta nem os problemas, nem as oportunidades que existem nas outras duas situações.

A norte e a nascente do núcleo envolvente da Av.<sup>a</sup> da Igreja, no cruzamento desta com a Rua do Charco surge um dos núcleos onde se concentram antigos edifícios, degradados e alguns devolutos.

No quadrante oposto da ARU, sem ligação física contínua em termos de edificado, existem ainda outro núcleo, onde existem edifícios devolutos, degradados apesar da boa traça arquitetónica rural.

A ARU tem uma organização e uma tipologia essencialmente rural, se bem que tenham já surgido algumas novas construções no setor nordeste e ao longo da Rua da Lousa. É



apenas na proximidade da Igreja que existem algumas atividades terciárias, as únicas do espaço delimitado da ARU.

Figura 59 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Vale

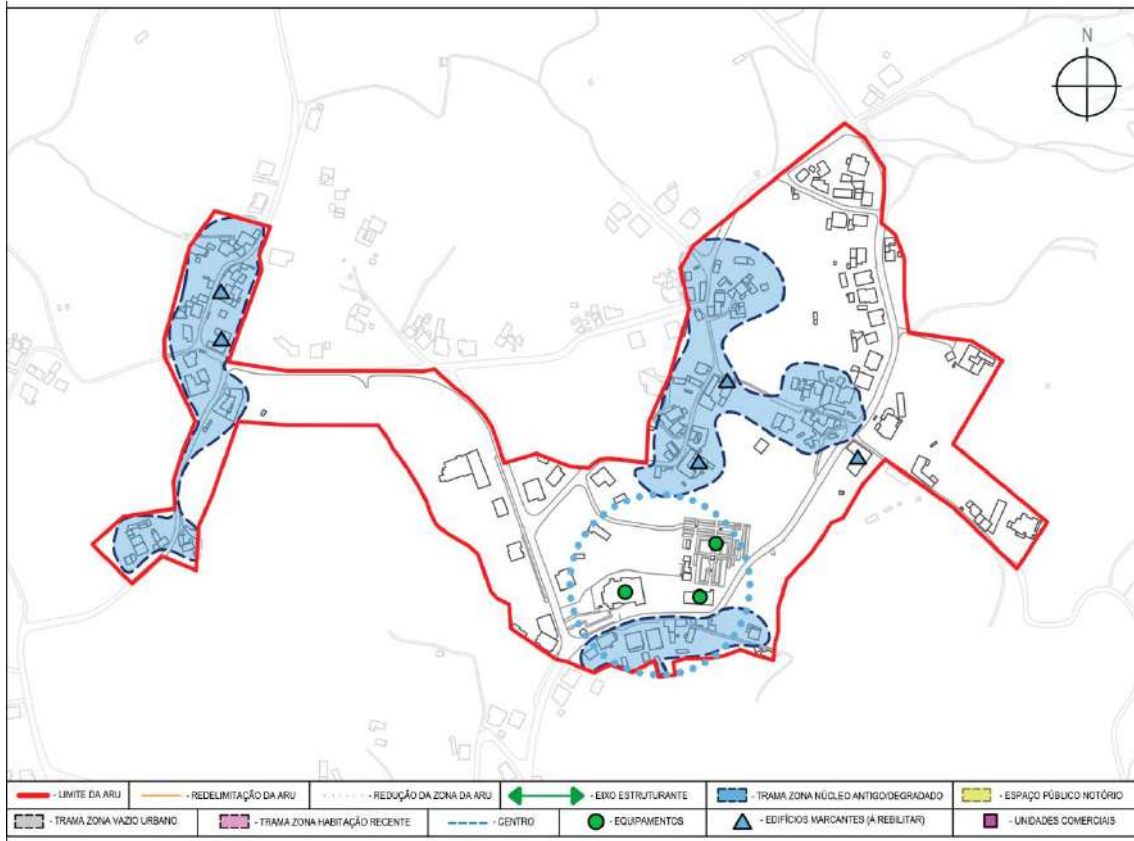


Figura 60 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vale





#### 4.1.19. ARU da Área Central de Pigeiros

A ARU da Área Central de Pigeiros insere-se no espaço territorial da freguesia de Pigeiros, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

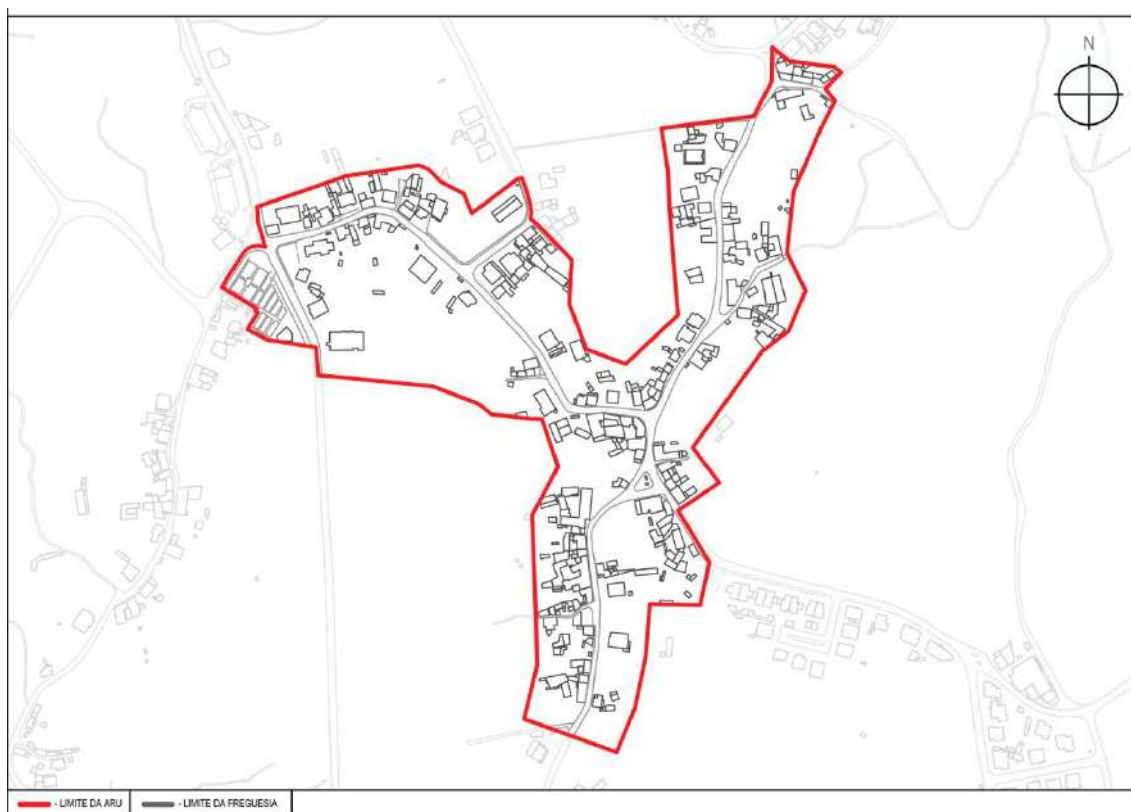
Quadro 24 - Principais Indicadores Estatísticos de Pigeiros

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	1.369	1.181	-188	-13,7	↓
0 - 14 anos	286	166	-120	-42,0	↓
15 - 24 anos	222	160	-62	-27,9	↓
25 - 64 anos	718	665	-53	-7,4	↓
65 e mais anos	143	190	47	32,9	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	276,13	233	-43	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	479	504	25	5,2	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	396	441	45	11,4	↑
Sem necessidade de reparação	276	337	61	22,1	↑
Com necessidade de reparação	114	104	-10	-8,8	↓
Pequenas reparações	75	67	-8	-10,7	↓
Reparações médias	28	26	-2	-7,1	↓
Grandes reparações	11	11	0	0,0	↑
Muito degradado	6	0	-6	-100,0	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	25,59	32,38	6,8	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	7	12,22	5,2	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	8,08	4,60	-3,5	-	↓
<b>População Empregada</b>	633	510	-123	-19,4	↓
Primário	8	4	-4	-50,0	↓
Secundário	466	322	-144	-30,9	↓
Terciário Social	46	50	4	8,7	↑
Terciário Económico	113	134	21	18,6	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Pigeiros com 12,88 ha, apoia-se na Rua do Cimo da Aldeia que liga a Igreja, Cemitério e sua envolvente, ao Largo da Presa.

Figura 61 - Delimitação da ARU da Área Central de Pigeiros



É nestes dois polos que se concentram algumas atividades de serviço da comunidade, desde logo, a Junta de Freguesia, o Centro Cívico e estabelecimentos comerciais, uns mais recentes na proximidade da Igreja, e outro mais antigo no Largo da Presa.

Entre estas duas polaridades, surge a Associação Padre Osório, de solidariedade social e vocacionada para a 3ª Idade, e que se integra numa rede regional. Ocupa um edifício marcante e bem localizado no âmbito da ARU, numa posição central ao seu território.

A característica desta ARU centra-se muito na função residencial, essencialmente desenvolvida em edifícios antigos de tipologia rústica ou em edifícios da segunda metade do século XX, estes mais conservados e ocupados. É de salientar a perceção de alguns núcleos de algum valor patrimonial, se bem que corrente, que exigem reabilitação por forma a perdurarem no tempo.

Interessante é também perceber que o Largo da Presa é, de facto, o núcleo mais denso da ARU, daí surgindo dois eixos, da Rua da Aldeia e da Rua do Sobreiro onde existem edifícios marcantes pela sua dimensão e posição.



Figura 62 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Pigeiros

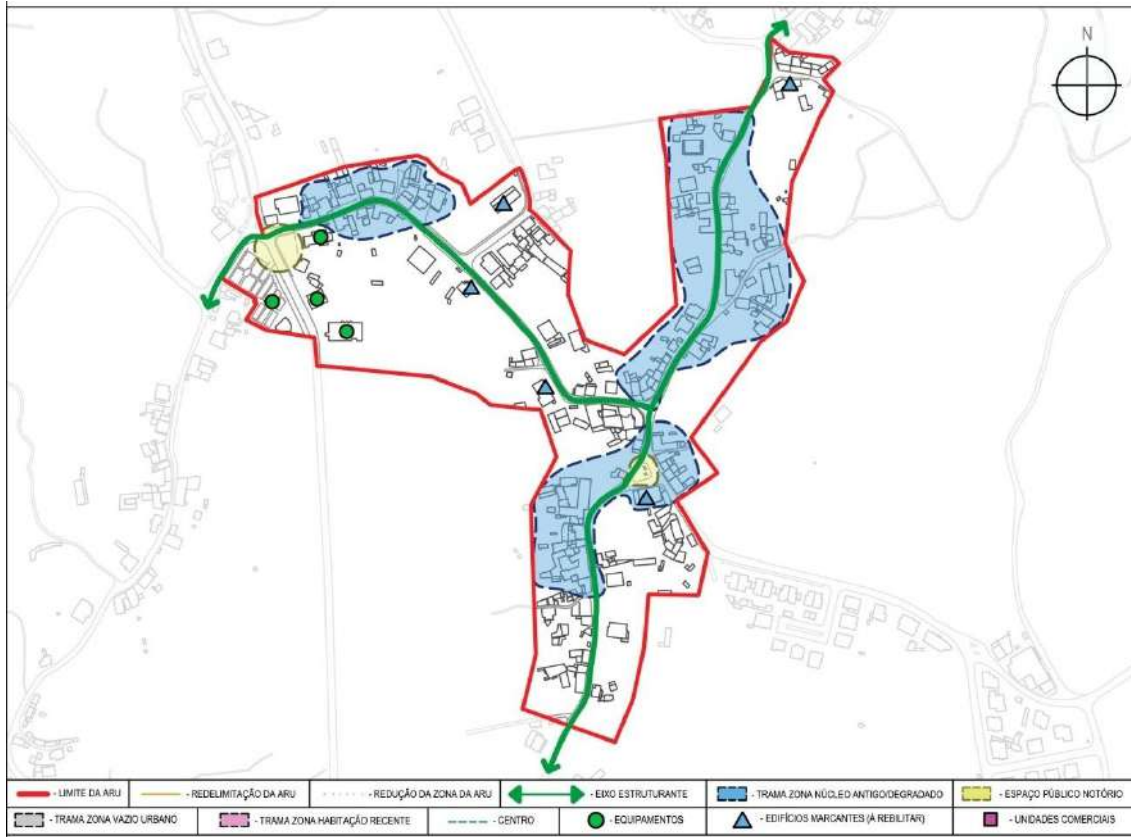


Figura 63 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Pigeiros





#### 4.1.20. ARU da Área Central de Milheirós de Poiares

A ARU da Área Central de Milheirós de Poiares insere-se no espaço territorial da freguesia de Milheirós de Poiares, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 25 - Principais Indicadores Estatísticos de Milheirós de Poiares

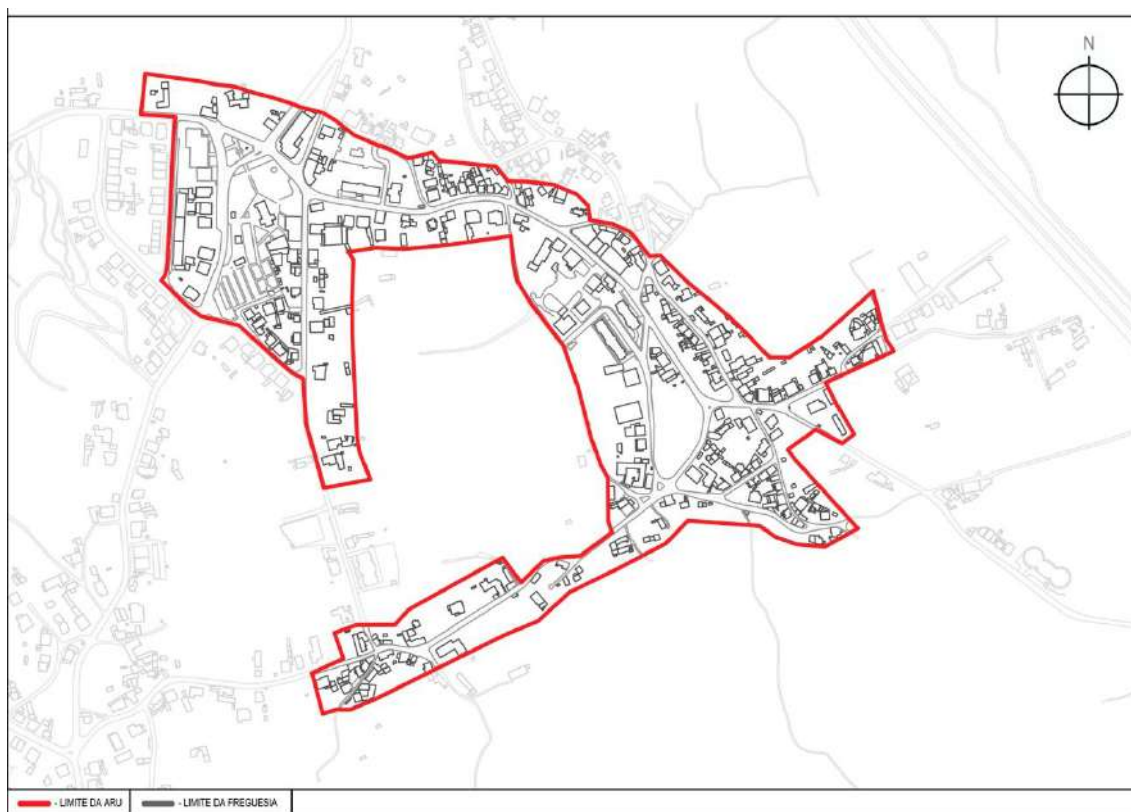
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	3.859	3.791	-68	-1,8	↓
0 - 14 anos	768	597	-171	-22,3	↓
15 - 24 anos	595	483	-112	-18,8	↓
25 - 64 anos	2.100	2.177	77	3,7	↑
65 e mais anos	396	534	138	34,8	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	497,57	482	-16	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.415	1.532	117	8,3	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.054	1.084	30	2,8	↑
Sem necessidade de reparação	366	702	336	91,8	↑
Com necessidade de reparação	587	369	-218	-37,1	↓
Pequenas reparações	299	224	-75	-25,1	↓
Reparações médias	202	120	-82	-40,6	↓
Grandes reparações	86	25	-61	-70,9	↓
Muito degradado	101	13	-88	-87,1	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	27,31	34,62	7,3	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4	8,52	4,5	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,27	3,89	-2,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.032	1.803	-229	-11,3	↓
Primário	28	12	-16	-57,1	↓
Secundário	1.352	979	-373	-27,6	↓
Terciário Social	227	271	44	19,4	↑
Terciário Económico	425	541	116	27,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Milheirós de Poiares dispõe de uma área de 21,89 ha e tem duas lógicas de ocupação do solo e de edificabilidade.

Figura 64 - Delimitação da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares



Por um lado, desenvolve-se segundo uma centralidade em volta da Igreja, Largo e Cemitério, e de um edifício de comércio e de serviços onde se instala também a sede da Junta de Freguesia, tendo ainda na proximidade um equipamento de ensino.

Nesta área a edificabilidade, regra geral, está em bom estado de conservação e caracteriza-se como um conjunto de edifícios relativamente recente.

Outra situação se põe em volta de um eixo de matriz curvilínea, ao longo das Rua António José Bastos, Rua da Palhaça e Rua de Milheirós, onde apesar de se manterem ainda alguns vazios que identificam terrenos rurais, existe uma matriz de edificabilidade de função habitacional, com uma predominância de edifícios já com alguma idade, alguns deles devolutos e muitos deteriorados.

A oferta terciária só surge na centralidade em volta do Largo da Igreja. Nas demais áreas a realidade funcional é apenas habitacional.



Figura 65 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares

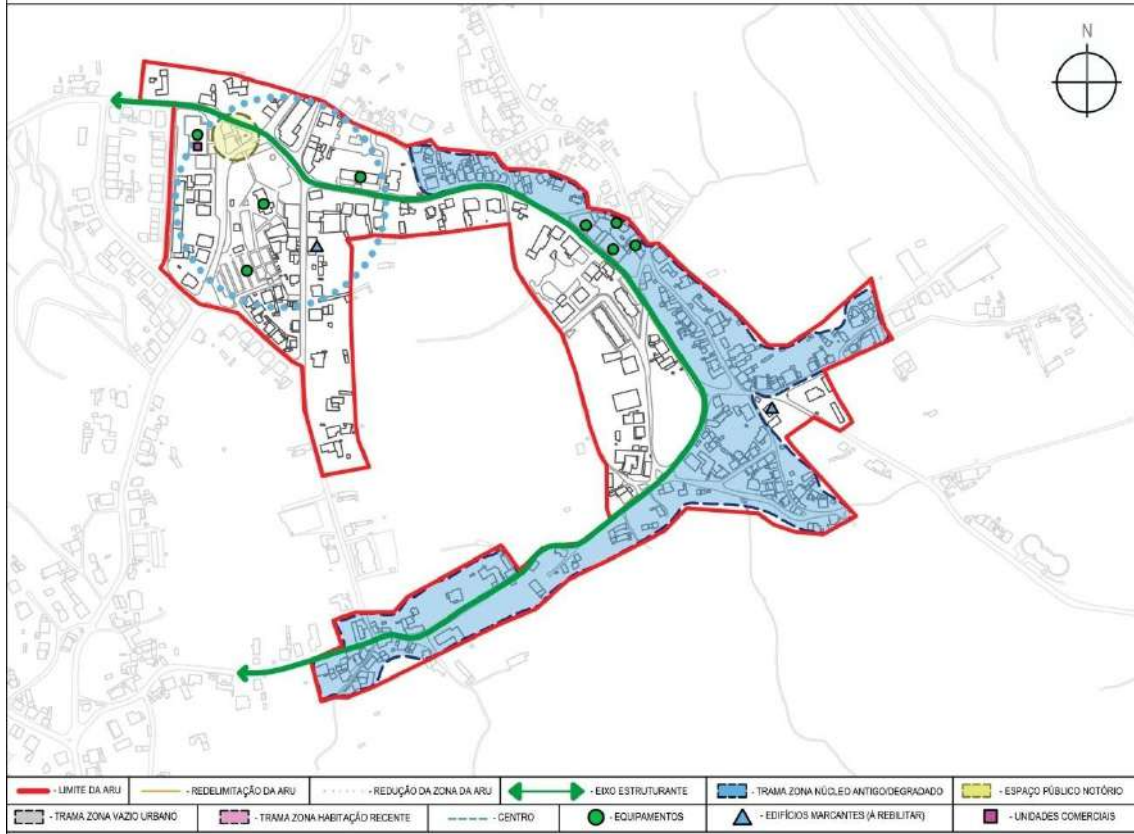


Figura 66 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares





#### 4.1.21. ARU do Lugar de Vilares (Canedo)

A ARU do Lugar de Vilares - Canedo insere-se no espaço territorial da freguesia de Canedo, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 26 - Principais Indicadores Estatísticos de Canedo

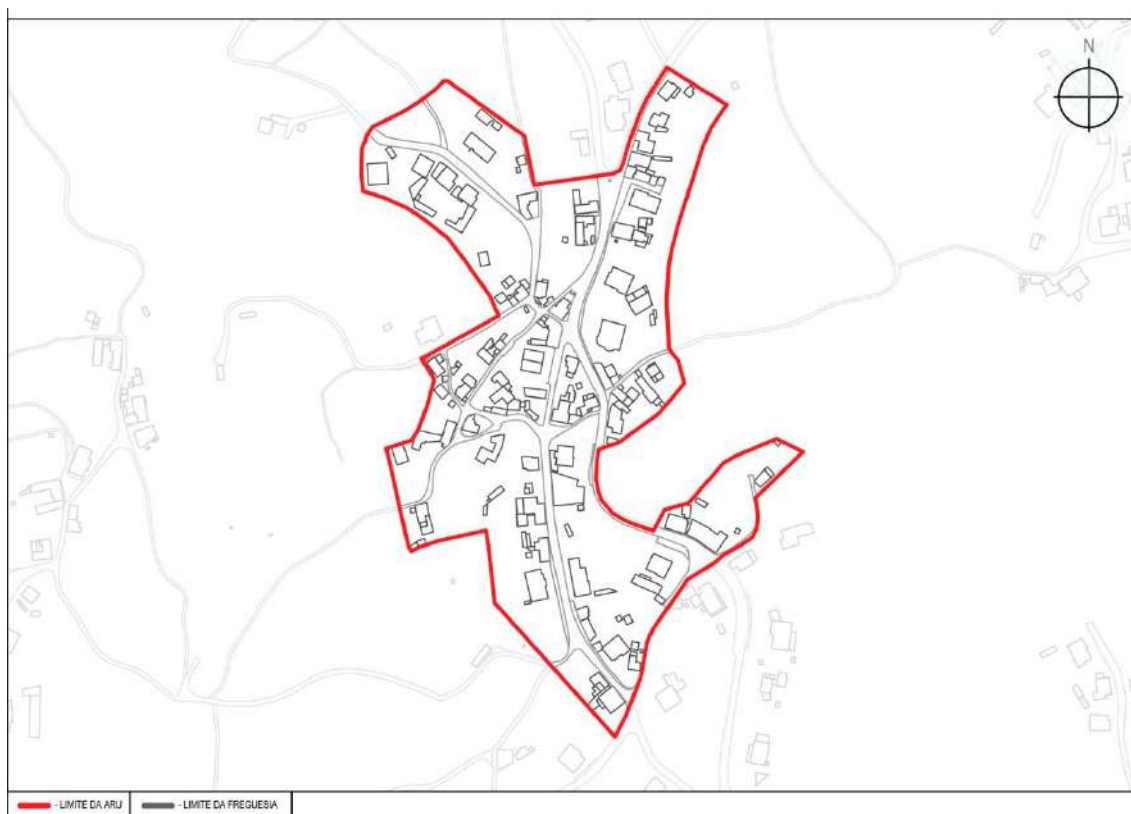
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	5.782	6.044	262	4,5	↑
0 - 14 anos	1.085	1.108	23	2,1	↓
15 - 24 anos	957	706	-251	-26,2	↓
25 - 64 anos	3.057	3.495	438	14,3	↑
65 e mais anos	683	735	52	7,6	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	195,98	205,8	10	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.638	2.917	279	10,6	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.170	2.365	195	9,0	↑
Sem necessidade de reparação	1.027	1.865	838	81,6	↑
Com necessidade de reparação	938	480	-458	-48,8	↓
Pequenas reparações	478	296	-182	-38,1	↑
Reparações médias	298	135	-163	-54,7	↓
Grandes reparações	162	49	-113	-69,8	↓
Muito degradado	205	20	-185	-90,2	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	29,57	29,53	0,0	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,6	15,46	10,9	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	9,54	4,57	-5,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.563	2.384	-179	-7,0	↓
Primário	88	25	-63	-71,6	↓
Secundário	1.677	1.234	-443	-26,4	↓
Terciário Social	266	377	111	41,7	↑
Terciário Económico	532	748	216	40,6	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU do Lugar de Vilares, na freguesia de Canedo, dispõe de uma superfície de 6,47 ha e estrutura-se em volta da Rua de Vilares, à qual se aliam as diversas parcelas, umas com construções mais antigas e até marcantes, e em outros casos, outras mais recentes. A tipologia rural ainda impera, quer nas maiores construções, quer nas construções de menor dimensão.

Figura 67 - Delimitação da ARU do Lugar de Vilares (Canedo)



A área mais central da ARU apresenta-se segundo um núcleo com alguma identidade, dentro das características do Lugar, sendo que alguns dos edifícios apresentam sinais de degradação.

Não se identifica um ponto central deste Lugar, nem qualquer expressiva área de serviços ou atividades comerciais.

É de salientar que, a Rua do Rio Douro surge como sendo uma variante à Rua de Vilares e tem a vantagem de desviar tráfego que antes atravessaria este Lugar, resguardando para uma vivência mais residencial os núcleos da área mais no centro da ARU.

Todo o parcelamento é muito rural, predominando o verde ao nível de terrenos agrícolas e pequenas hortas.



Figura 68 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Vilares (Canedo)

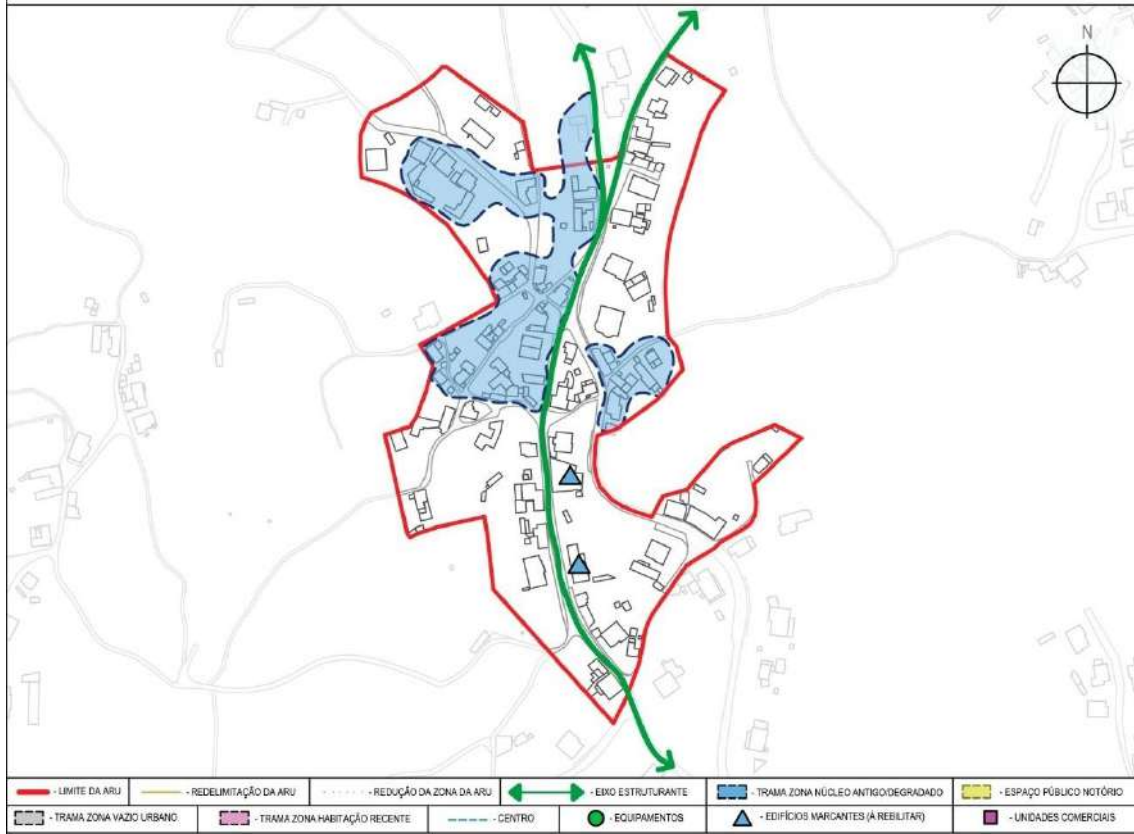


Figura 69 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Vilares (Canedo)





#### 4.1.22. ARU do Lugar da Igreja (Lobão)

A ARU do Lugar de Igreja - Lobão insere-se no espaço territorial da freguesia de Lobão, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos de Lobão

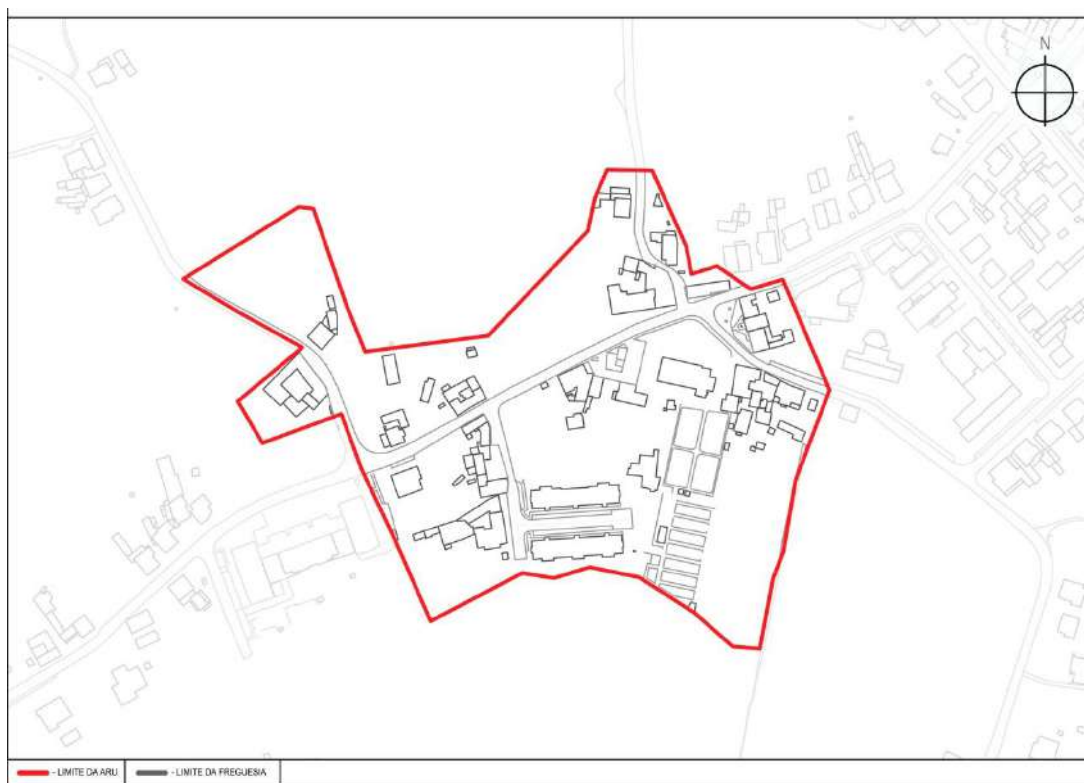
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	5.761	5.483	-278	-4,8	↓
0 - 14 anos	1.122	974	-148	-13,2	↓
15 - 24 anos	939	599	-340	-36,2	↓
25 - 64 anos	3.109	3.135	26	0,8	↑
65 e mais anos	591	775	184	31,1	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	755,57	718,7	-37	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.228	2.652	424	19,0	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.870	2.143	273	14,6	↑
Sem necessidade de reparação	1.129	1.668	539	47,7	↑
Com necessidade de reparação	692	431	-261	-37,7	↓
Pequenas reparações	455	304	-151	-33,2	↓
Reparações médias	158	87	-71	-44,9	↓
Grandes reparações	79	40	-39	-49,4	↓
Muito degradado	49	44	-5	-10,2	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,37	30,84	4,5	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,3	16,62	12,3	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,59	5,23	-2,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.710	2.177	-533	-19,7	↓
Primário	52	20	-32	-61,5	↓
Secundário	1.797	1.017	-780	-43,4	↓
Terciário Social	248	415	167	67,3	↑
Terciário Económico	613	725	112	18,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU do Lugar de Igreja, na freguesia de Lobão dispõe de 5,78 ha e tem como sua linha estrutural a Rua de S. Tiago, de orientação nascente / poente.

Figura 70 – Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)



Este eixo liga a polaridade que a ARU ainda representa às suas imediações, territórios de ocupação mais recente, assentes em loteamentos de habitação unifamiliares, ou em construções de alguma dimensão, mistas de habitação e comércio. Ou seja, a ARU representa o que ainda sobra, em termos de imagem e morfologia, de um passado que pode tender a desaparecer.

Interessante é ter em consideração a envolvente rural e florestal da ARU, património natural a preservar.

A esta linha principal ligam-se o Largo da Igreja, onde para além deste equipamento estão implantados o Cemitério e a Casa Mortuária, o Centro de Recursos Educativos que, no seu conjunto, representam a principal centralidade do Lugar, bem como as unidades comerciais presentes neste território. Na proximidade, existem ainda outros equipamentos de ensino e de saúde, que reforçam a força deste centro.

A ARU conta com um conjunto de núcleos construídos de interesse arquitetónico por si mesmos, mas também porque, entre o edificado que os define, surgem edifícios

marcantes que se destacam. São, quase sempre, edifícios senhoriais de função agrícola que foram a génese deste Lugar.

É de salientar, também, a existência de dois grande edifícios de habitação de cariz social dentro da ARU, unidade cuja escala nada tem que ver com a da sua envolvente.

Sente-se uma tendência de deterioração de alguns edifícios mais antigos que se encontram devolutos, mas, em paralelo, sente-se também uma dinâmica de reabilitação de alguns edifícios que ajudam a entender que o processo de reabilitação pode ser de fácil promoção.

Figura 71 – Interpretação territorial da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)

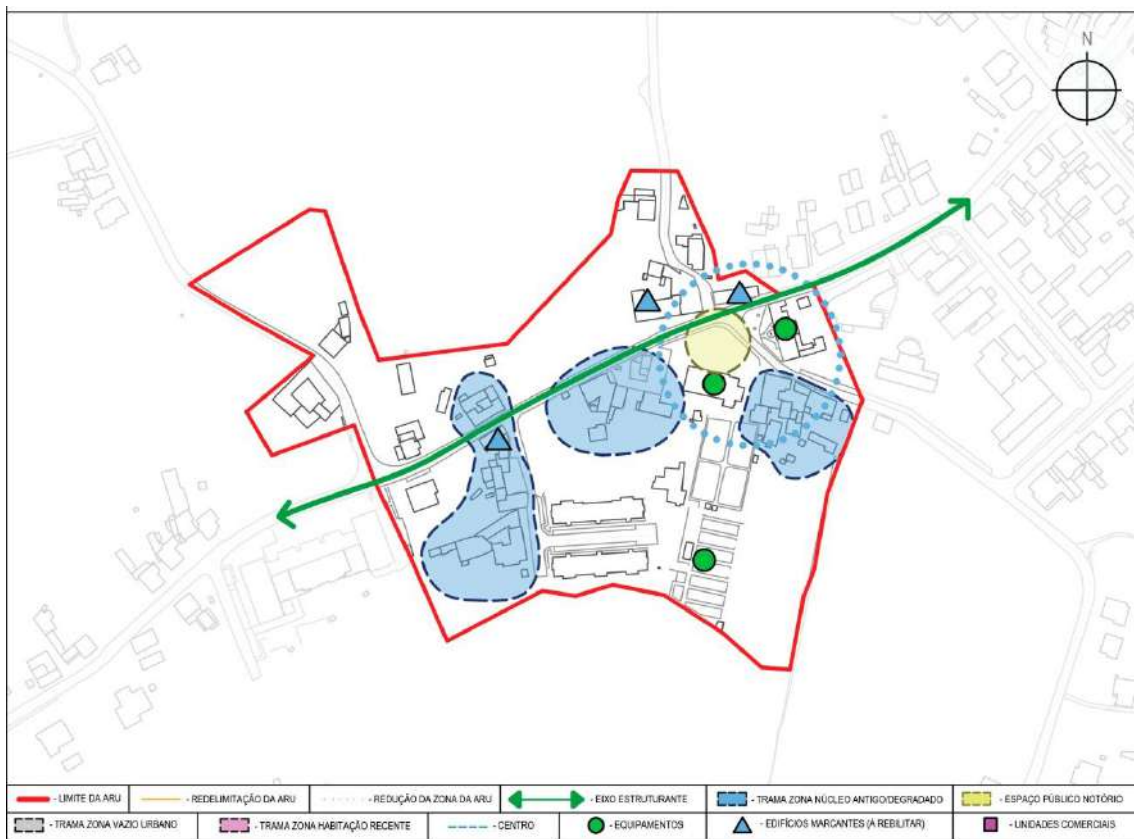






Figura 72 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)





#### 4.1.23. ARU do Lugar da Igreja (Guisande)

A ARU do Lugar de Igreja - Guisande Insere-se no espaço territorial da freguesia de Guisande, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 28 - Principais Indicadores Estatísticos de Guisande

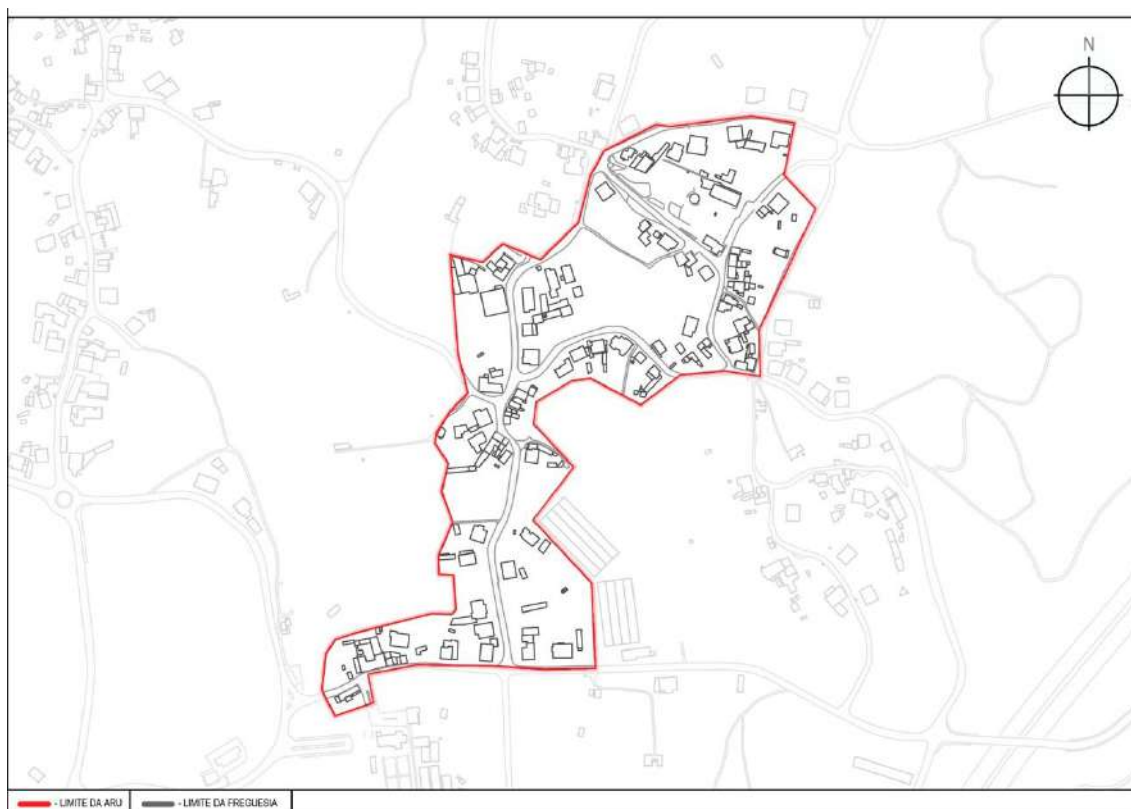
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	1.474	1.237	-237	-16,1	↓
0 - 14 anos	292	170	-122	-41,8	↓
15 - 24 anos	251	169	-82	-32,7	↓
25 - 64 anos	770	686	-84	-10,9	↓
65 e mais anos	161	212	51	31,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	321,92	281,4	-41	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	552	578	26	4,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	493	535	42	8,5	↑
Sem necessidade de reparação	213	416	203	95,3	↑
Com necessidade de reparação	251	114	-137	-54,6	↓
Pequenas reparações	125	65	-60	-48,0	↓
Reparações médias	69	26	-43	-62,3	↓
Grandes reparações	57	23	-34	-59,6	↓
Muito degradado	29	5	-24	-82,8	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	32,04	39,70	7,7	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,1	11,69	7,6	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	4,65	2,99	-1,7	-	↓
<b>População Empregada</b>	716	506	-210	-29,3	↓
Primário	47	12	-35	-74,5	↓
Secundário	482	254	-228	-47,3	↓
Terciário Social	61	74	13	21,3	↑
Terciário Económico	126	166	40	31,7	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU do Lugar da Igreja, na Freguesia de Guisande, com 9,41 ha, desenvolve-se segundo uma ocupação principal na direção norte / sul, sendo o limite sul a Rua da Igreja, onde se localiza, já fora da ARU, a Igreja Matriz e o Cemitério, e o limite norte a envolvente à Capela do Viso. A artéria principal deste eixo é constituída pela Rua de S. Sebastião / Rua de Quintães / Rua de Santo António.

Figura 73 – Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)



É, no entanto, uma estrutura muito rural, de ligação entre terrenos agrícolas e quintas e casas de lavoura, umas de qualidade mais elevada, outras mais correntes, e onde a ocupação e degradação não é sempre igual. Articuladas com estas unidades há um conjunto de moradias mais recentes, muitas em bom estado de conservação.

Para além da Igreja, Capela e antiga Escola, hoje Associação “O Despertar”, não há mais serviços ou comércio neste Lugar.



Figura 74 – Interpretação territorial da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)

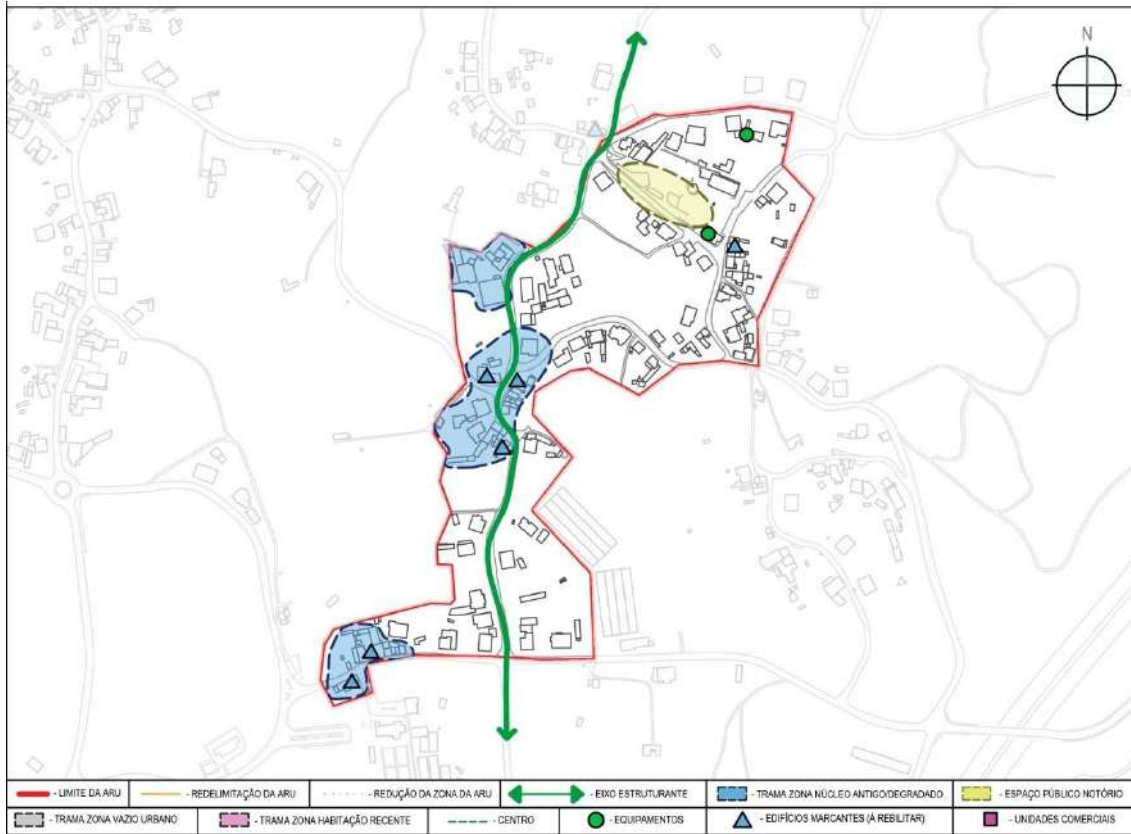


Figura 75 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)





## 4.2. Áreas de Reabilitação Urbana que sofrem alterações à sua delimitação

### 4.2.1. ARU da Área Central de Fiães

A ARU da Área Central de Fiães insere-se no espaço territorial da freguesia de Fiães, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

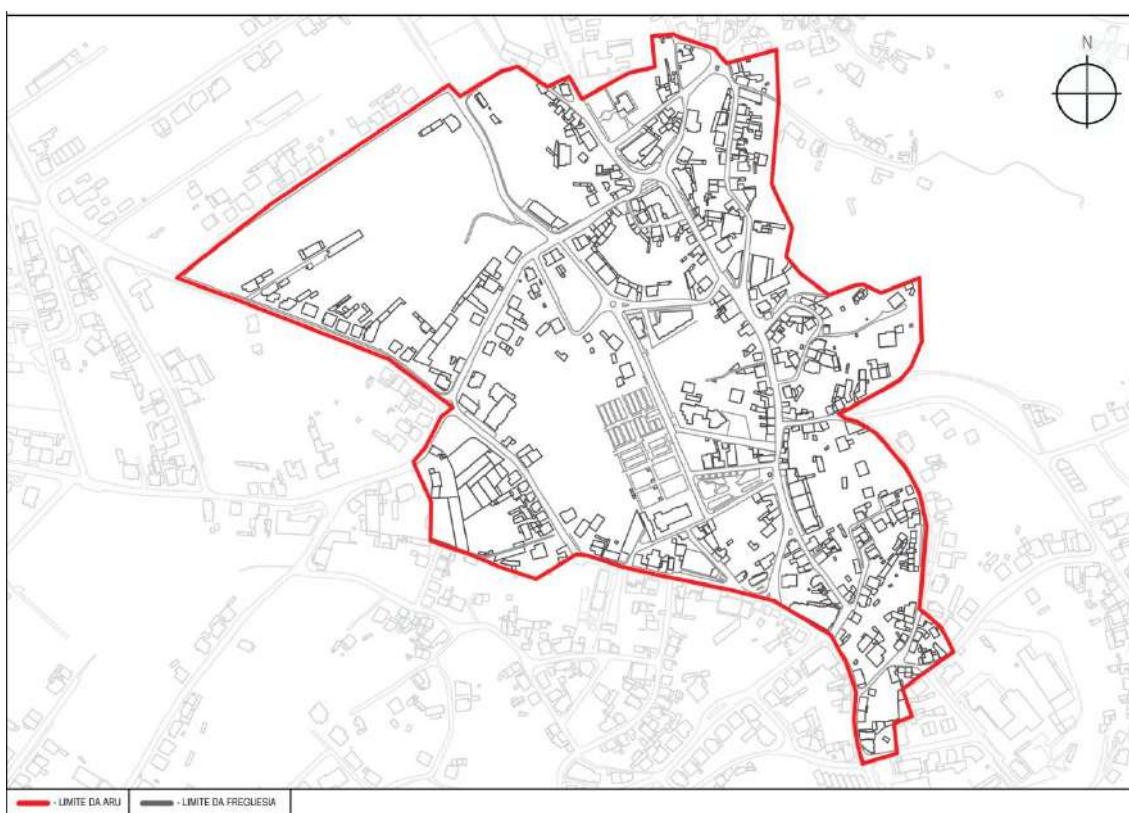
Quadro 29 - Principais Indicadores Estatísticos de Fiães

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	8.754	7.991	-763	-8,7	↓
0 - 14 anos	1.531	1.146	-385	-25,1	↓
15 - 24 anos	1.334	929	-405	-30,4	↓
25 - 64 anos	4.903	4.569	-334	-6,8	↓
65 e mais anos	986	1347	361	36,6	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	1.367	1.253	-114	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	3.080	3.264	184	6,0	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.440	2.415	-25	-1,0	↓
Sem necessidade de reparação	1.538	1.797	259	16,8	↑
Com necessidade de reparação	857	614	-243	-28,4	↓
Pequenas reparações	511	401	-110	-21,5	↓
Reparações médias	228	167	-61	-26,8	↓
Grandes reparações	118	46	-72	-61,0	↓
Muito degradado	45	4	-41	-91,1	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	32,7	36,5	3,8	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,8	16,6	11,8	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,3	3,7	-2,6	-	↓
<b>População Empregada</b>	4.283	3.164	-1.119	-26,1	↓
Primário	18	36	18	100,0	↑
Secundário	2.545	1.454	-1.091	-42,9	↓
Terciário Social	545	592	47	8,6	↑
Terciário Económico	1.175	1.082	-93	-7,9	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Fiães, com 31,19 ha numa segunda delimitação e de acordo com os limites vigentes, organiza-se em torno de um núcleo central, onde a urbanidade se articula com a memória de um aglomerado pouco denso, que articula um conjunto de pequenas polaridades. Em volta desta área, onde o Largo da Igreja, a Igreja e até o Cemitério, são preponderantes, surge a Estação dos Correios e algumas atividades de serviços e comércio sempre em ligação direta ou de proximidade com a Rua Central.

Figura 76 – Delimitação da ARU da Área Central de Fiães



Uma outra centralidade vem já surgindo, mais a norte, no cruzamento da Rua Central com a Rua de S. Domingos e com a Rua da Cerejeira, polo este onde se começam a encontrar também atividade terciárias, instaladas, por norma, em edifícios de construção mais recente. Importa referir que a localização do Centro Social e a instalação futura da sede da Junta de Freguesia na Casa da Quinta do Inspector, bom edifício do início do século XX, serão o motor desta nova centralidade da cidade.

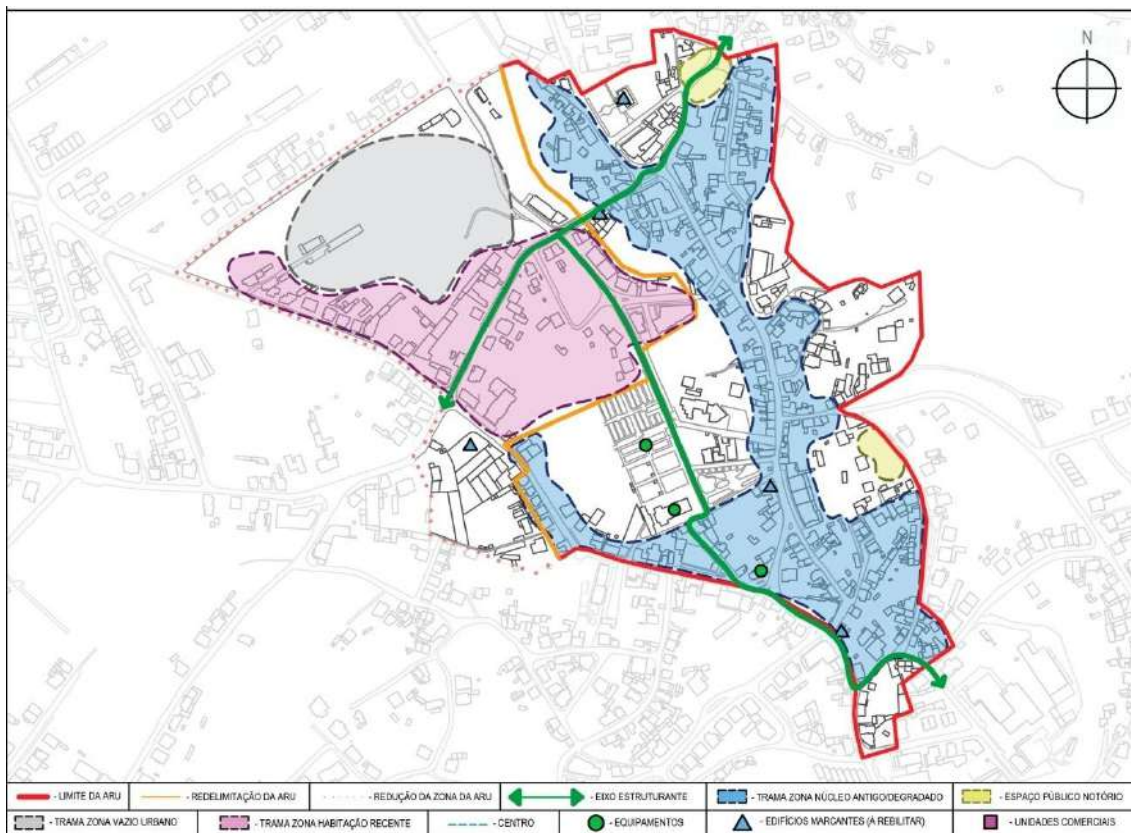
Por contraponto, a sul, apesar de já fora da ARU, o Ginásio e a Piscina, o Jardim de Infância e a Unidade de Saúde, são também serviços à comunidade que protagonizam dinâmicas e atraem residentes e outras atividades.

Interessante é perceber que a organização da ARU da Área Central de Fiães surge sobre uma rede viária que articula antigos caminhos com novas vias e que a edificabilidade surge através da presença de núcleos antigos de edifícios de maior ou menor dimensão e de características rurais, de loteamentos de edifícios de habitação unifamiliar e, mais recentemente, com o aparecimento de novos edifícios de habitação e comércio e serviços, de construção em altura.

Algumas indústrias, ativas ou já encerradas, marcam também o território.

Na análise da área delimitada da ARU constata-se a existência de muito terreno expectante de ocupação, e os arruamentos mais recentes do topo noroeste perspetivam essa urbanização, mas, por antítese, encontram-se também muitos edifícios devolutos e degradados aguardando a sua reabilitação e reocupação, para o que muito poderá contribuir o desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana. Apostar na reconsolidação do polo central a par da qualificação das duas novas centralidades latentes a norte e a sul, garantindo um cariz de eixo estruturante à Rua Central, com veículos, talvez a circular num só sentido, e com mais qualidade de circulação para as pessoas, pode ser a “bandeira” para o reforço da urbanidade da Área Central de Fiães.

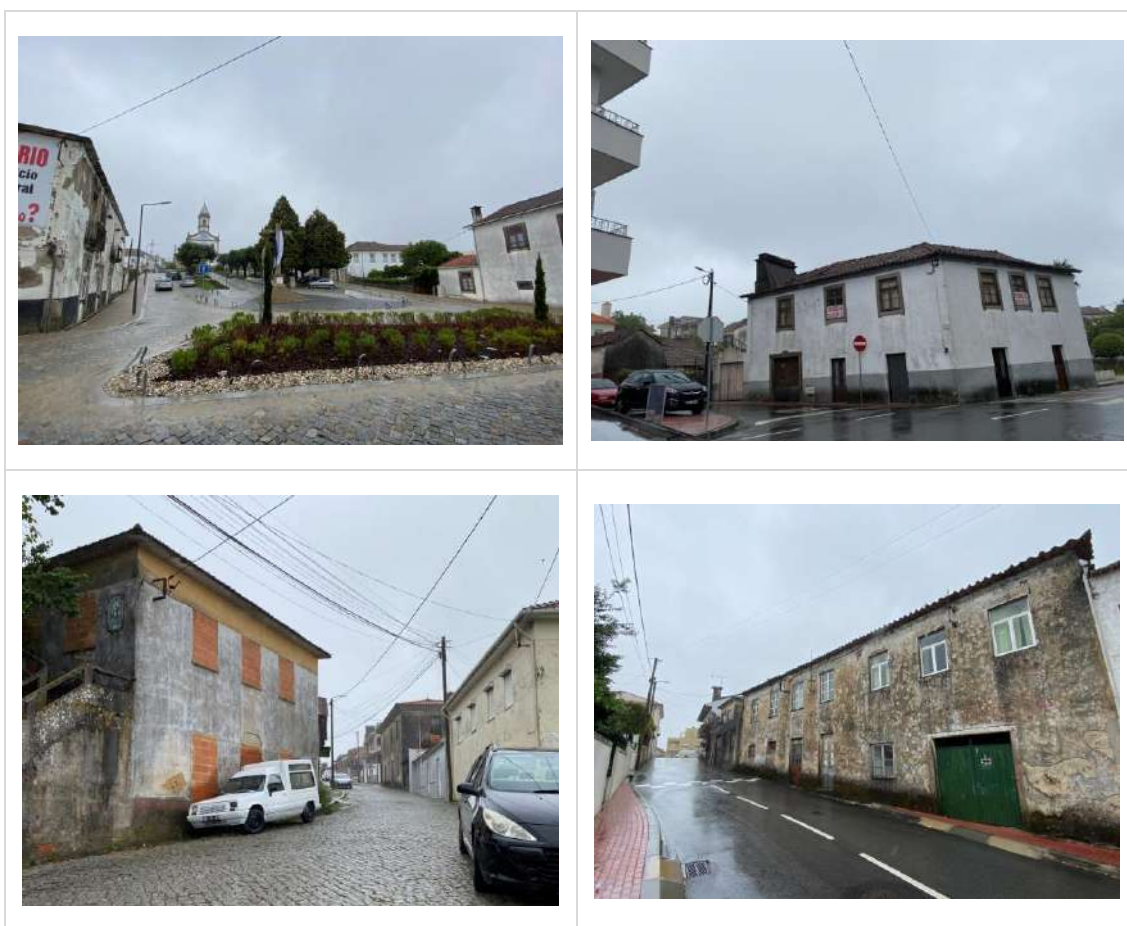
Figura 77 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Fiães





Há que salientar que, em termos de tratamento do espaço público, com exceção do Largo da Igreja e o eixo da Rua Central, muito está por fazer em prol da requalificação do ambiente urbano, faltando apostar decididamente na qualidade nos arruamentos – desenho e materiais de revestimento –, na melhoria do conforto para as circulações pedonais, melhorando a dimensão e o tratamento de passeios e organizando estacionamento de viaturas. Acresce referir que não será difícil rever um plano de circulação viária para esta área cuja rede funciona com um anel com ligações transversais entre si. Perspetivando-se o desenvolvimento de uma ORU Sistemática, estas situações serão vertidas no respetivo Programa de Ação de Investimento Público.

Figura 78 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fiães

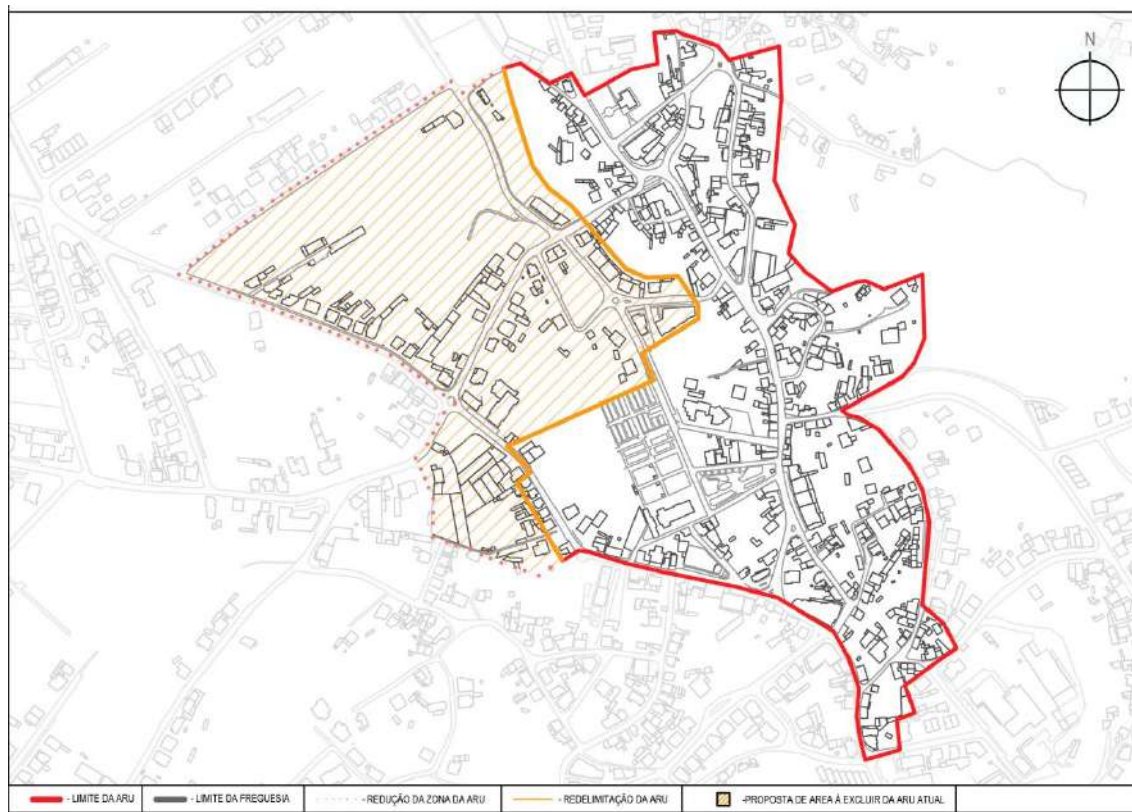


Perante a observação realizada, e sugerindo uma atitude mais concentrada na reabilitação e reocupação do edificado existente, revitalizando assim o espaço central da ARU, propõe-se reduzir a sua área, nos termos que a seguir se apresenta; com esta redelimitação a ARU da Área Central de Fiães passará a ter uma superfície de 18,68 ha.





Figura 79 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Fiães





#### 4.2.2. ARU da Área Central de Rio Meão

A ARU da Área Central de Rio Meão insere-se no espaço territorial da freguesia de Rio Meão, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

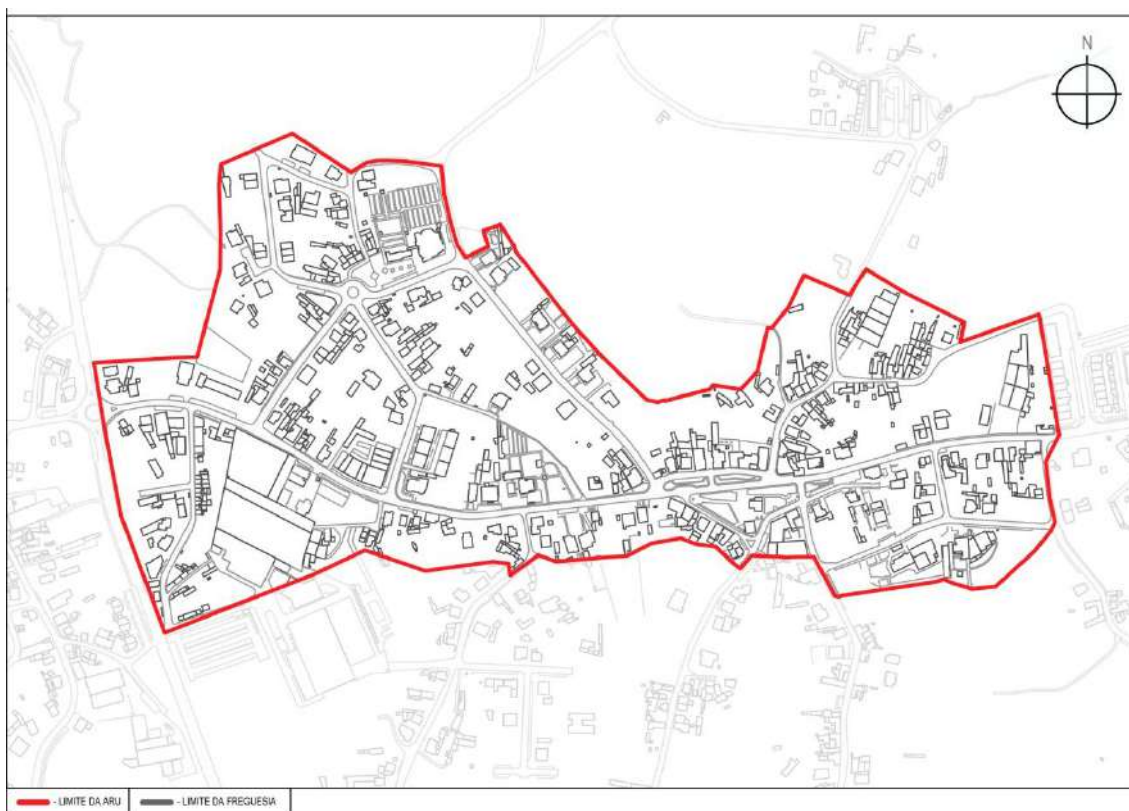
Quadro 30 - Principais Indicadores Estatísticos de Rio Meão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	4.688	4.931	243	5,2	↑
0 - 14 anos	829	764	-65	-7,8	↓
15 - 24 anos	686	544	-142	-20,7	↓
25 - 64 anos	2.682	2.893	211	7,9	↑
65 e mais anos	491	730	239	48,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	702	738	36	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.822	2.080	258	14,2	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.357	1.523	166	12,2	↑
Sem necessidade de reparação	1.006	1.045	39	3,9	↑
Com necessidade de reparação	327	463	136	41,6	↑
Pequenas reparações	230	321	91	39,6	↑
Reparações médias	77	111	34	44,2	↑
Grandes reparações	20	31	11	55,0	↑
Muito degradado	24	15	-9	-37,5	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	22,7	30,3	7,6	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	3,1	16,1	13,0	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,2	3,9	-3,3	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.447	2.115	-332	-13,6	↓
Primário	7	20	13	185,7	↑
Secundário	1.635	1.104	-531	-32,5	↓
Terciário Social	251	338	87	34,7	↑
Terciário Económico	554	653	99	17,9	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Rio Meão conta com 33,09 ha e tem como estrutura longitudinal a Avenida de Santiago, ao longo da qual, quase ininterruptamente, existe edificação. Num ponto central deste eixo, o Largo de Santo António é um ponto fulcral, quer pela atividade terciária que congrega, quer por ser um ponto de distribuição da rede viária secundária relativamente ao eixo principal.

Figura 80 – Delimitação da ARU da Área Central de Rio Meão



Em volta do Largo, quer a norte, quer a poente, é possível identificar uma área de ocupação e construção mais antiga, de uso essencialmente habitacional, em edificações principalmente unifamiliares que diferenciam das construções mais recentes onde a tendência é de se construírem agora edifícios em altura, de usos mistos de comércio, serviços e habitação multifamiliar. Os extremos poente e nascente deste eixo, são marcados por duas unidades industriais, uma ativa, a poente, outra desativada, a nascente, podendo esta ser uma oportunidade de reabilitação de edificado e promoção de mais construção no terreno que a envolve.

No interior da ARU, no setor noroeste, com edificação datada de diversas épocas, mas muita dela recente, surge uma nova centralidade em volta das Igrejas, nova e velha e do Cemitério. Consta-se que a envolvente desta centralidade onde tem supremacia a Igreja Velha, é de ocupação recente e em bom estado. Apesar de algum conflito com o tráfego automóvel da Avenida de Santiago, assinala-se ainda a presença marcante do



Largo de Santo António que tem já alguma qualidade, mas que poderá ser requalificado e ainda melhorado funcionalmente.

Figura 81 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Rio Meão

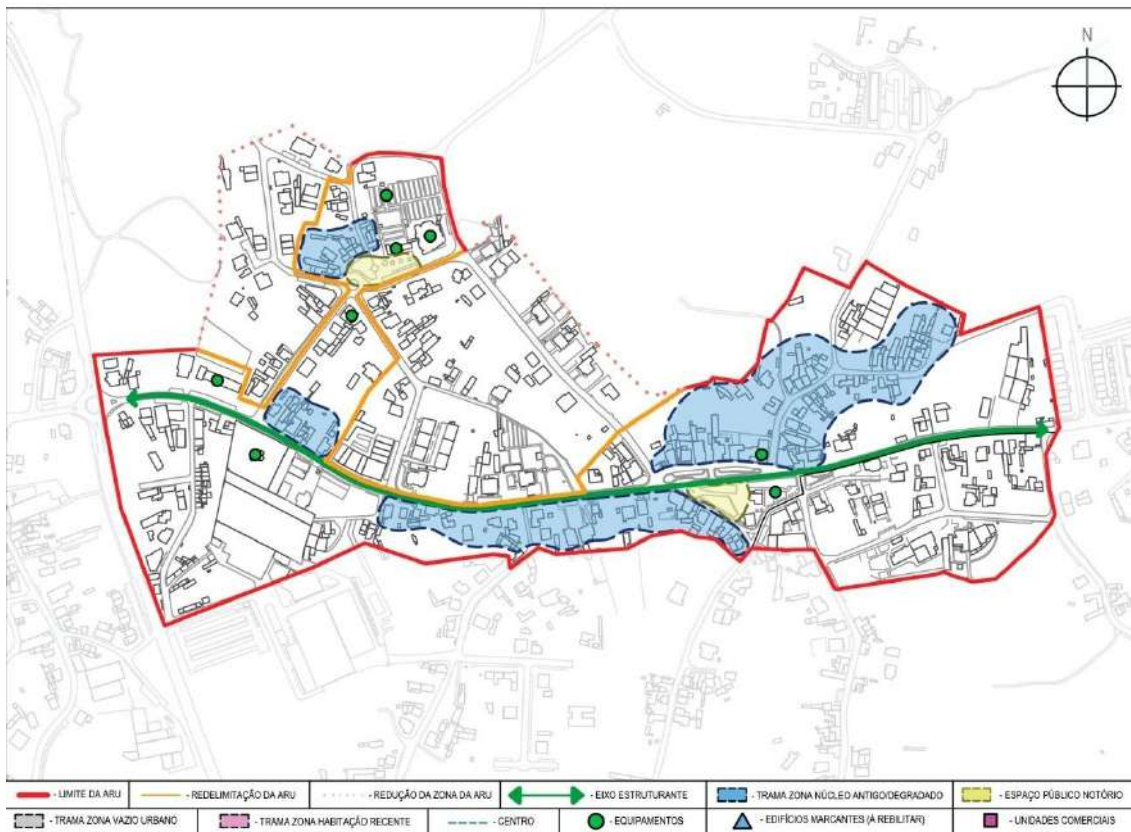


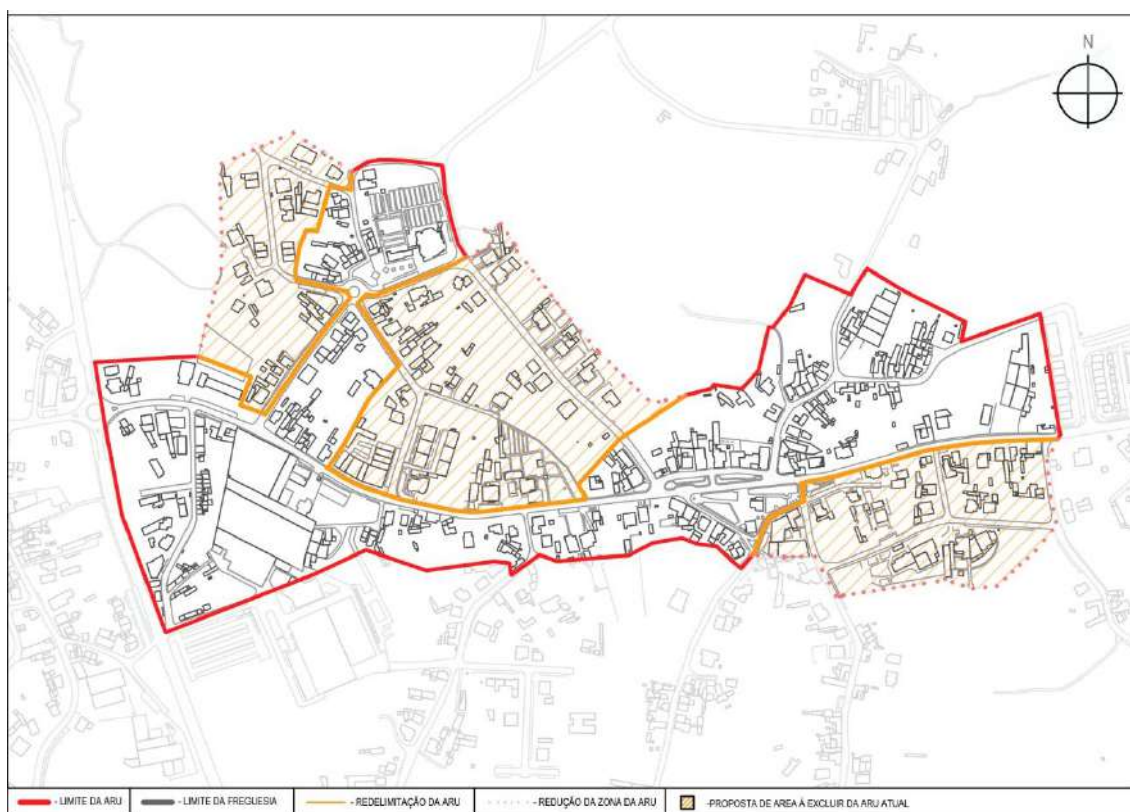
Figura 82 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Rio Meão





Perante a observação realizada, e apostando-se preferencial e manifestamente na reabilitação do edificado, propõe-se reduzir a sua área, nos termos que a seguir se apresenta; com esta redelimitação a ARU da Área Central de Rio Meão passará a ter uma superfície de 23,25 ha.

Figura 83 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Rio Meão





### 4.2.3. ARU da Área Central de S. João de Ver

A ARU da Área Central de S. João de Ver insere-se no espaço territorial da freguesia de S. João de Ver, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

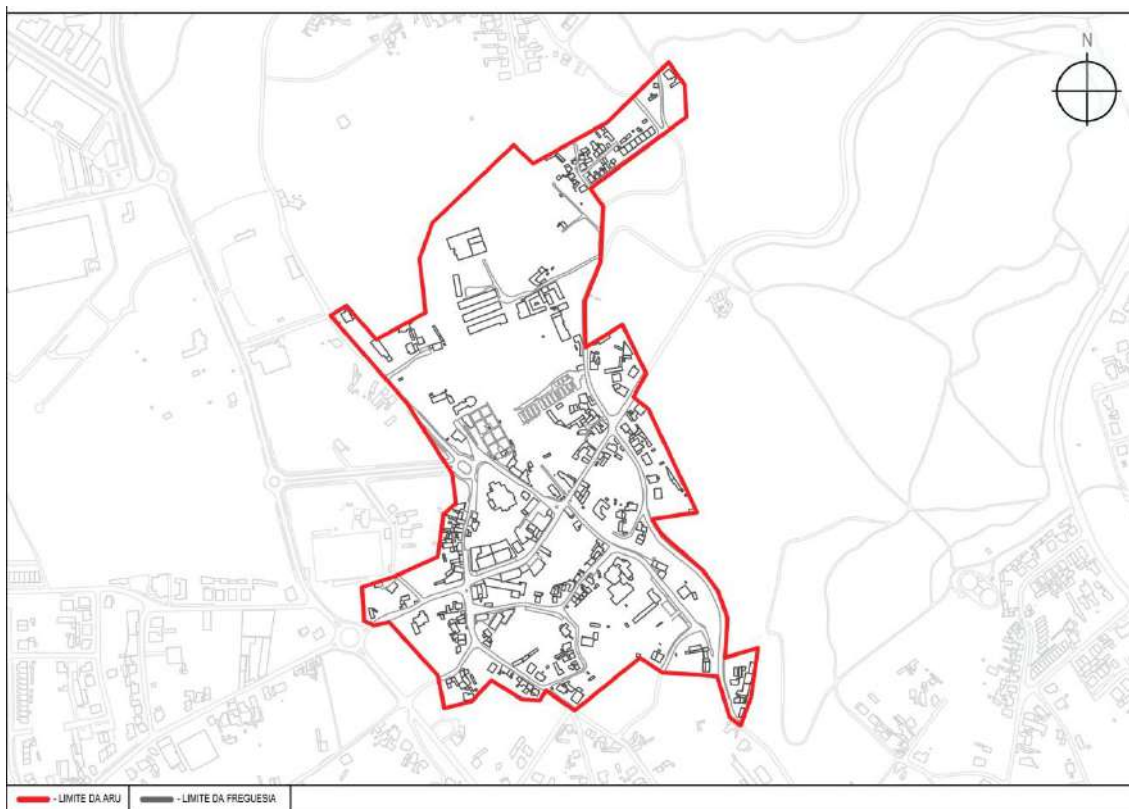
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos de S. João de Ver

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	8.816	10.579	1.763	20,0	↑
0 - 14 anos	1.685	1.864	179	10,6	↑
15 - 24 anos	1.309	1.120	-189	-14,4	↓
25 - 64 anos	4.995	6.362	1.367	27,4	↑
65 e mais anos	827	1.233	406	49,1	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	570,91	688,1	117	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	3.461	4.608	1.147	33,1	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	2.662	3.145	483	18,1	↑
Sem necessidade de reparação	1.817	2.512	695	38,2	↑
Com necessidade de reparação	718	621	-97	-13,5	↓
Pequenas reparações	418	424	6	1,4	↑
Reparações médias	186	154	-32	-17,2	↓
Grandes reparações	114	43	-71	-62,3	↓
Muito degradado	127	12	-115	-90,6	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	24,62	30,78	6,2	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	5,7	16,45	10,8	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,48	3,56	-2,9	-	↓
<b>População Empregada</b>	4.587	4.722	135	2,9	↑
Primário	49	33	-16	-32,7	↓
Secundário	2.890	1.961	-929	-32,1	↓
Terciário Social	511	987	476	93,2	↑
Terciário Económico	1.137	1.741	604	53,1	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de S. João de Ver dispõe de uma área de 28,73 ha e tem uma estrutura muito dispersa e marcada pelos caminhos rurais existentes, mas organiza-se em volta do eixo da Rua de S. Bento, Rua de S. João e Rua do Pinhal do Conde.

Figura 84 – Delimitação da ARU da Área Central de S. João de Ver



Ao longo deste eixo, entre a Estação e Passagem de Nível e a Rua António Sampaio Maia e tomando como referência o quarteirão onde existe a Igreja Nova e toda a sua envolvente, podemos definir o centro deste Lugar e, também, o centro da ARU. Para além do serviço de caminho-de-ferro da Linha do Vouga que influencia este ponto, também existem um conjunto de espaços comerciais que dão suporte à vida quotidiana local, localizados em pisos térreos de edifícios em altura, recentemente construídos, de função mista de comércio, serviços e habitação. Em proximidade com este eixo, mas sem continuidade, existem núcleos habitacionais, o Centro de Saúde, o Centro Social, o Edifício da Junta de Freguesia, os CTT, as Piscinas e um Campo de Jogos.

A norte do eixo viário, destaca-se a Igreja Velha e os dois cemitérios, a Casa e da Torre, imóvel senhorial do século XVIII, classificado como Imóvel de Interesse Público e todos os seus terrenos que têm uma grande extensão, bem como um núcleo de construção de habitações tipicamente operárias, algo isolado a norte da quinta.



Entre todos estas edificações da ARU, umas necessitadas de intervenção de reabilitação e algumas de boa arquitetura e dimensão, existem ainda muitos vazios não edificadas.

Figura 85 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de S. João de Ver

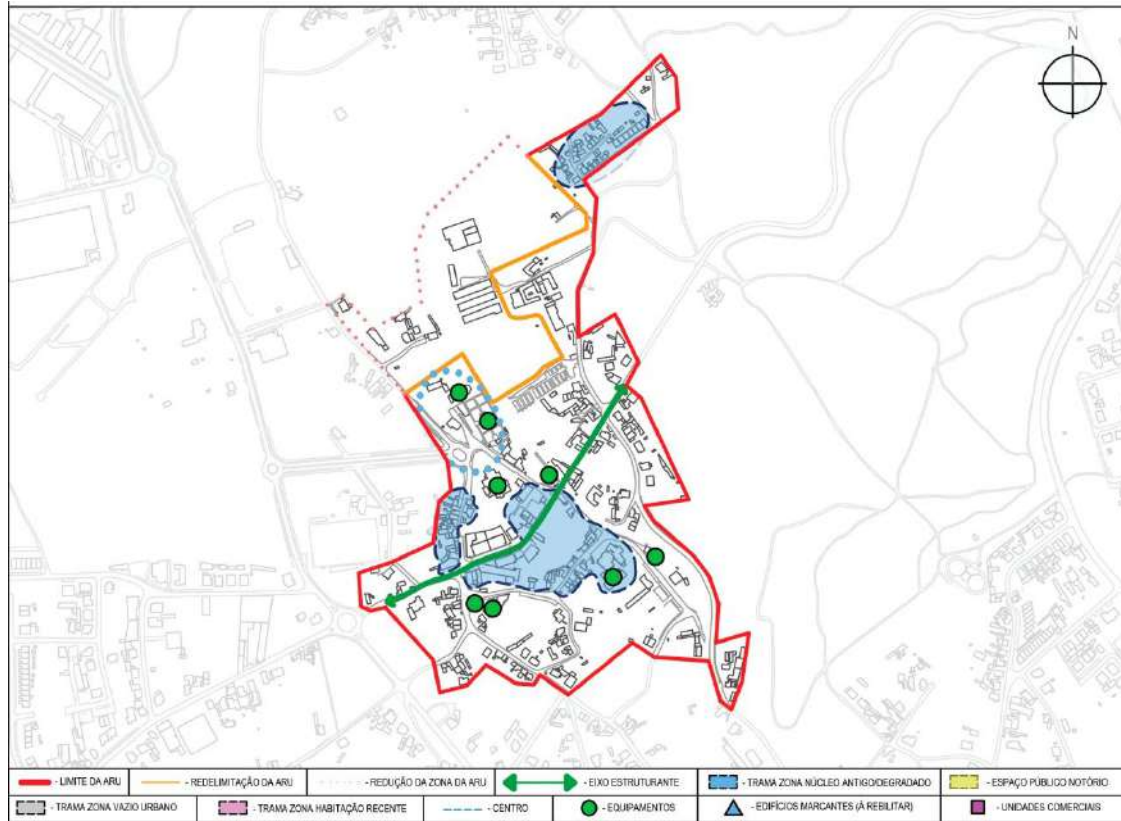


Figura 86 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. João de Ver

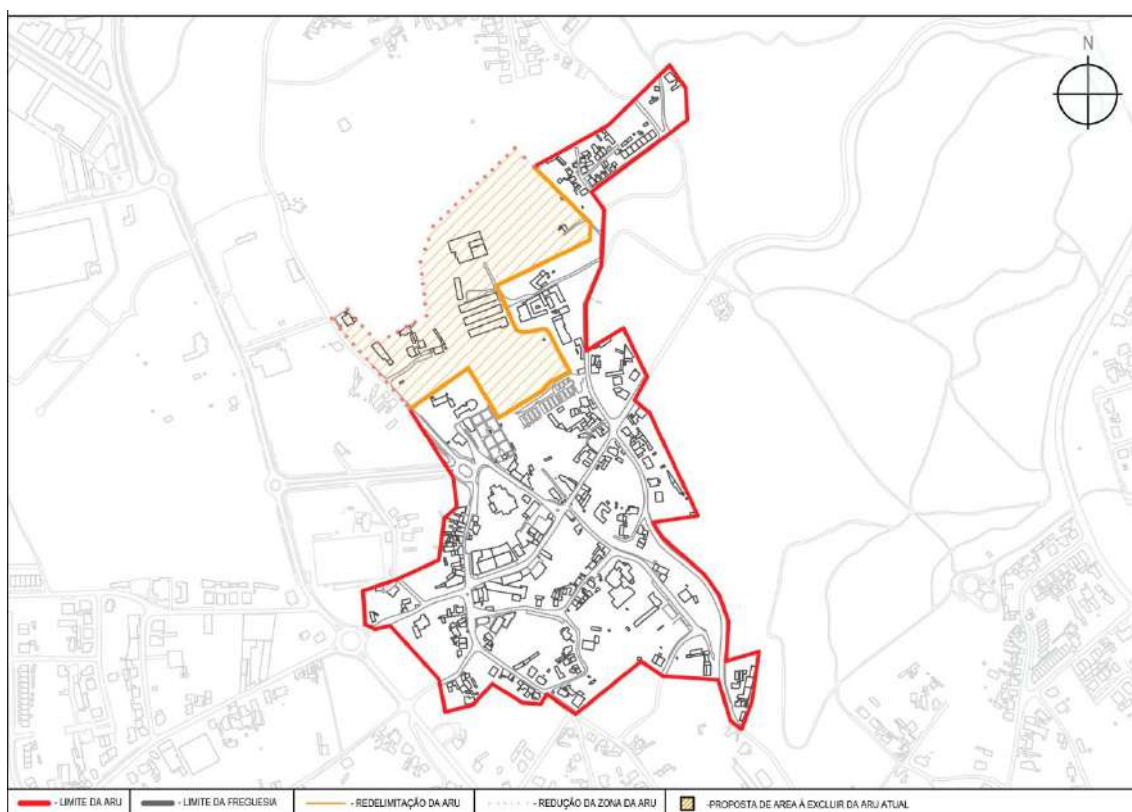






Perante a realidade no terreno, sugere-se a redução da delimitação da ARU da Área Central de S João de Ver, designadamente retirando-lhe área de características agrícolas da Quinta da Torre, passando assim a uma superfície de 28,12 ha, e com os seguintes limites:

Figura 87 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de S. João de Ver





#### 4.2.4. ARU da Área Central de Espargo

A ARU da Área Central de Espargo insere-se no espaço territorial da freguesia de Espargo, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 32 - Principais Indicadores Estatísticos de Espargo

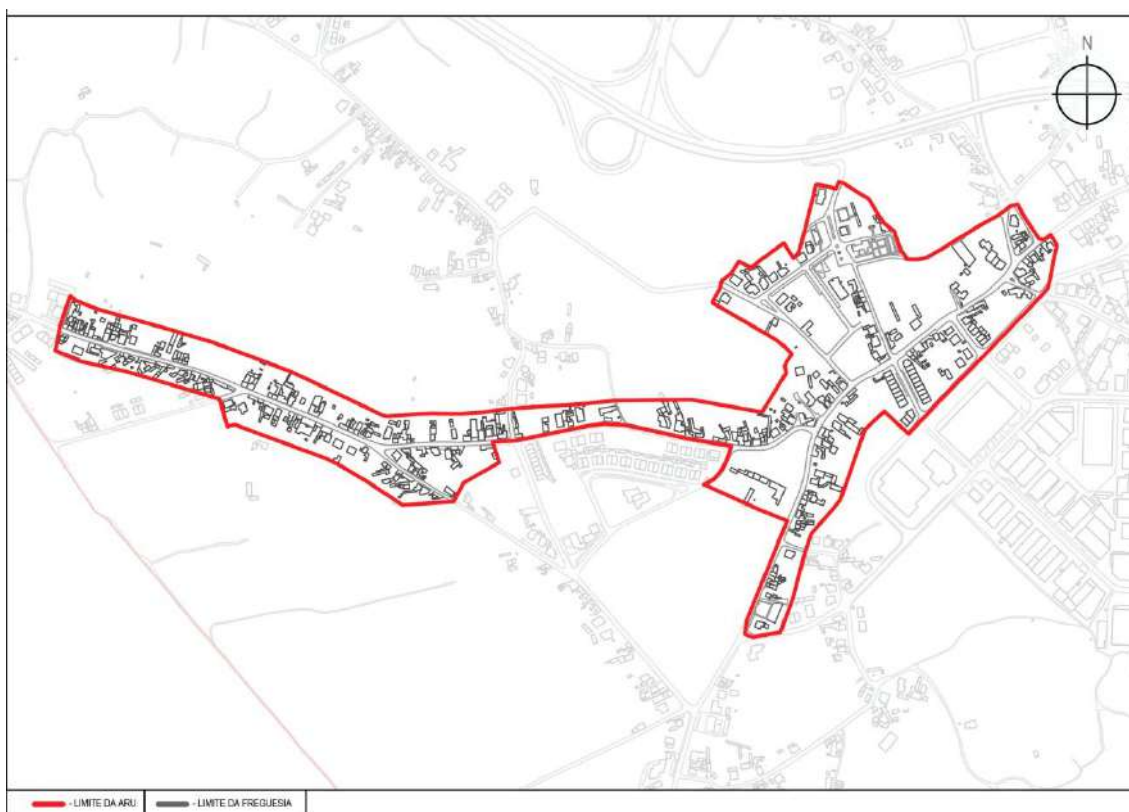
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	1.309	1.559	250	19,1	↑
0 - 14 anos	206	281	75	36,4	↑
15 - 24 anos	208	140	-68	-32,7	↓
25 - 64 anos	736	908	172	23,4	↑
65 e mais anos	159	230	71	44,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	276,6	338,4	62	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	505	660	155	30,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	461	592	131	28,4	↑
Sem necessidade de reparação	207	429	222	107,2	↑
Com necessidade de reparação	204	160	-44	-21,6	↓
Pequenas reparações	84	79	-5	-6,0	↓
Reparações médias	61	50	-11	-18,0	↓
Grandes reparações	59	31	-28	-47,5	↓
Muito degradado	50	3	-47	-94,0	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	30,2	29,9	-0,3	-	↓
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,2	15,4	11,2	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,4	3,3	-4,1	-	↓
<b>População Empregada</b>	636	664	28	4,4	↑
Primário	5	3	-2	-40,0	↓
Secundário	392	236	-156	-39,8	↓
Terciário Social	84	160	76	90,5	↑
Terciário Económico	155	265	110	71,0	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Espargo possuiu uma dimensão de 27,25 ha e tem como eixos de organização principal a Rua da Estrada Nacional (EN 223 de ligação de Santa Maria da Feira a Travanca) e a Rua Nova, que divergem a partir do seu ponto de confluência, uma mais para sul e outra mais para norte, respetivamente, num linha nascente / poente. Este ponto de divergência territorial envolve uma extensa propriedade agrícola onde pontua um edifício construído nos finais do século XIX.

Figura 88 - Delimitação da ARU da Área Central de Espargo



Fora desta axialidade, apenas a zona envolvente à Igreja, Cemitério e Escolas, e a zona do Cruzeiro geram duas polaridades, se bem que com alguma ligação aos eixos principais. No entanto, são espaços vazios entre estes polos e o vértice que une as duas vias.

A ARU assume-se assim com duas lógicas: a continuidade e contiguidade edificada e a dispersão. Em ambas as situações, encontra-se edificado de características distintas, algum dele mais antigo, degradado e até devoluto, muitas vezes, e outros imóveis, mais recentes, ocupados e em bom estado.

Como ponto funcionalmente central, apenas a envolvente à Igreja pode representar essa situação, mas prejudicada pela localização exógena face ao conjunto edificado



mais coeso, que, nos dois casos existe, em verdade, numa lógica de ocupação de beira-de-estrada.

A vivência deste local, muito embora essa seja a sua génese, está prejudicada pela forte relação com estas duas vias identificadas, não conseguindo assumir-se com um aglomerado no trecho delimitado pela ARU.

Figura 89 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Espargo

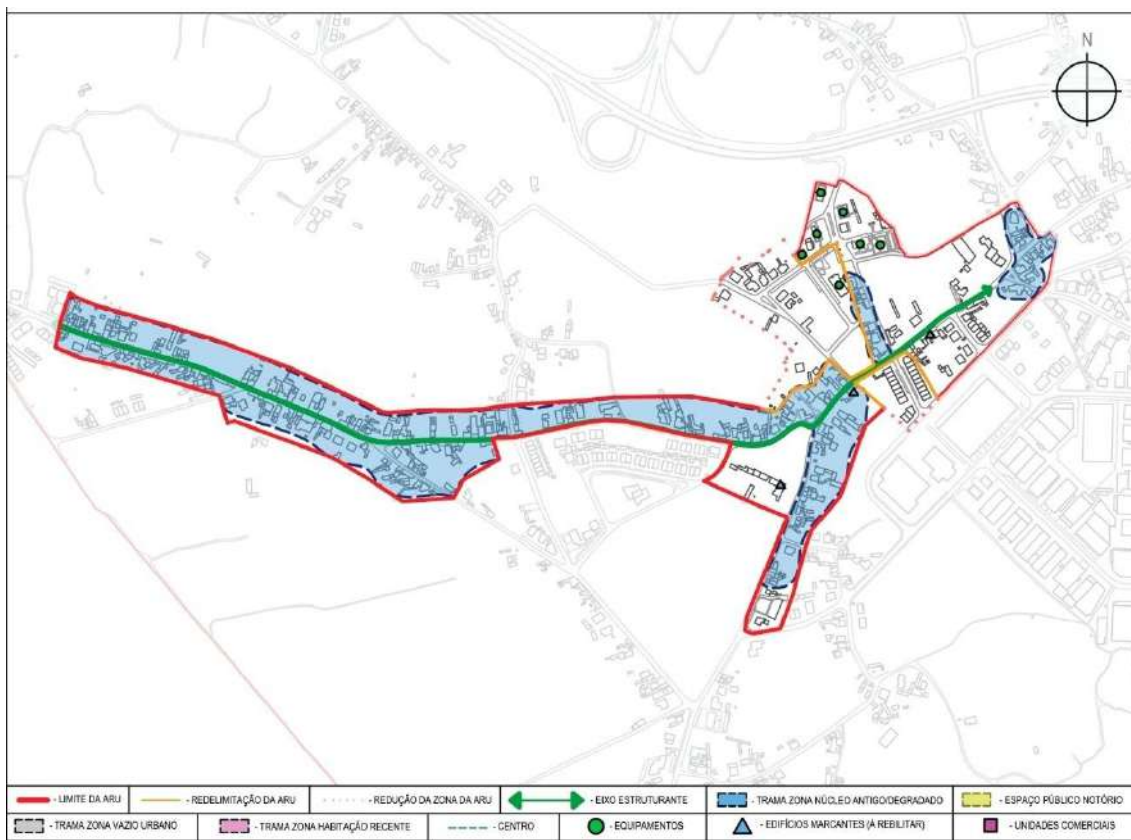
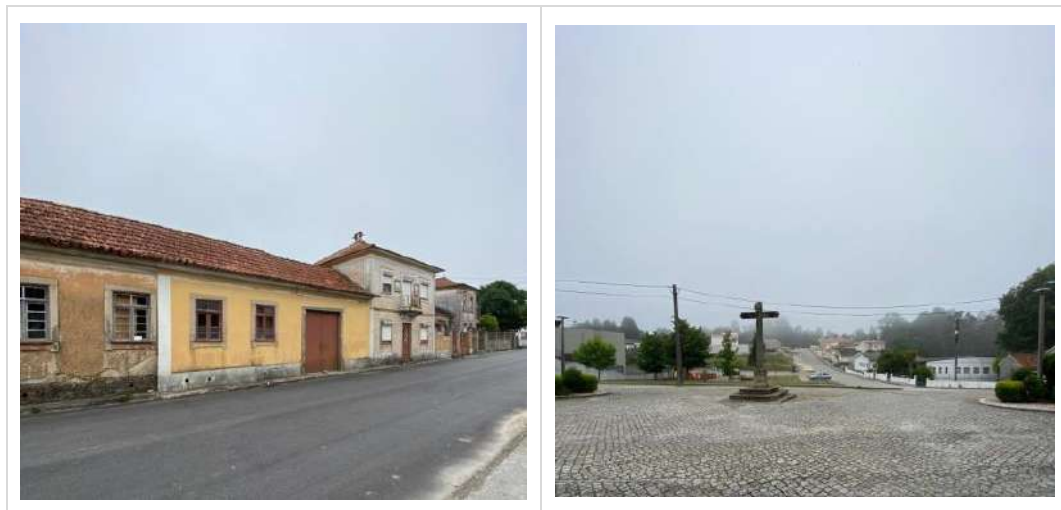


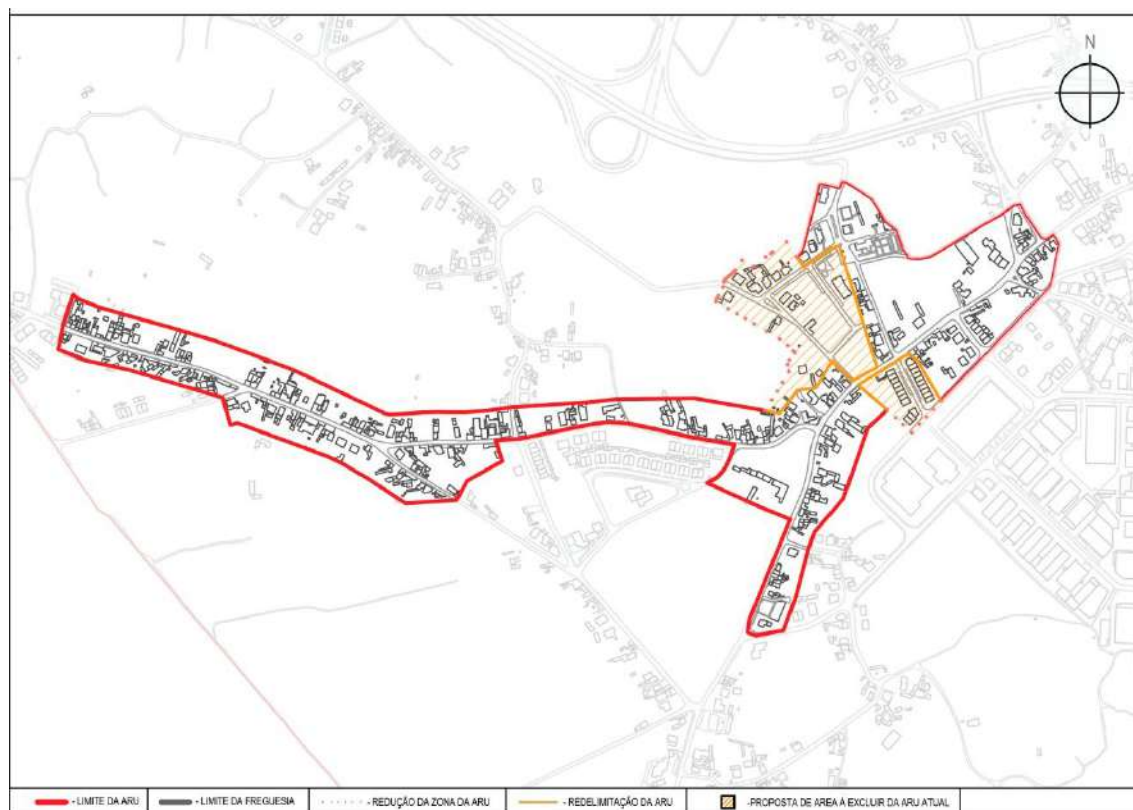


Figura 90 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Espargo



Perante a observação realizada, e tendo uma atitude sustentável de reabilitação de edificado, propõe-se reduzir a ARU, excluindo vazios e áreas de construções muito recentes, nos termos que a seguir se apresenta; com esta redelimitação a ARU da Área Central de Espargo passará a ter uma superfície de 22,68 ha.

Figura 91 - Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Espargo





#### 4.2.5. ARU da Área Central de Travanca

A ARU da Área Central de Travanca insere-se no espaço territorial da freguesia de Travanca, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

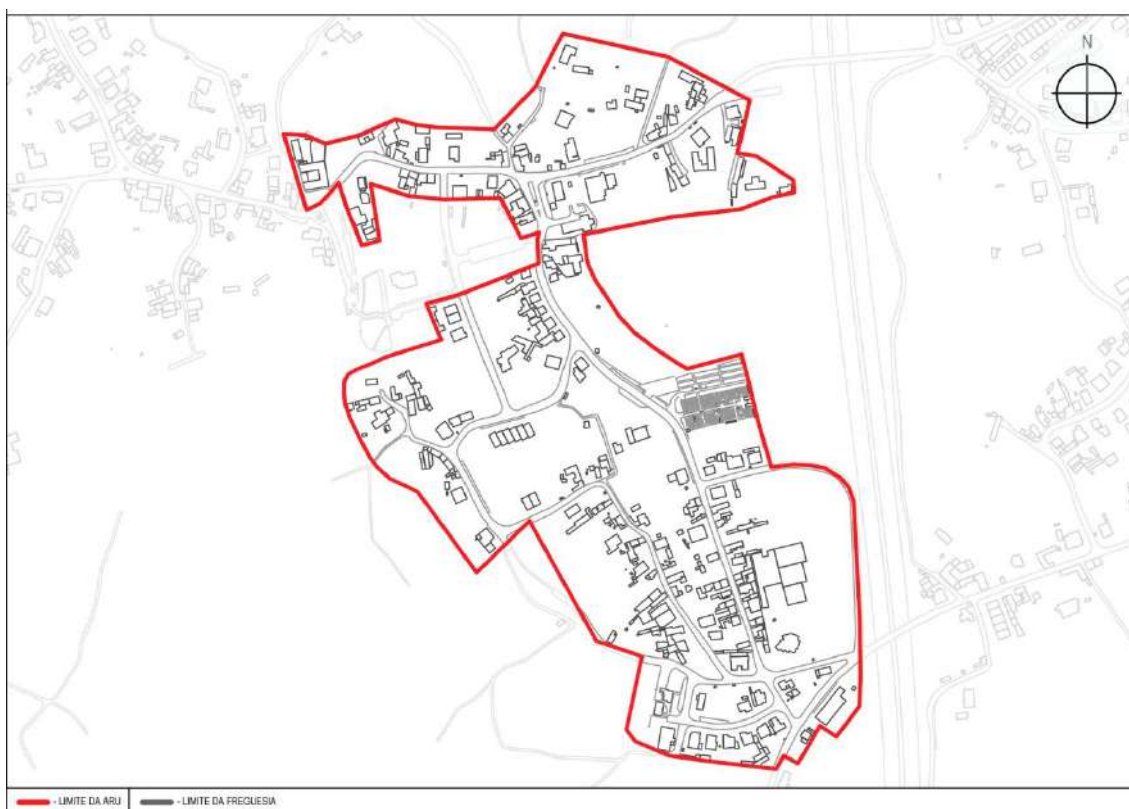
Quadro 33 - Principais Indicadores Estatísticos de Travanca

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	2.201	2.242	41	1,9	↑
0 - 14 anos	456	361	-95	-20,8	↓
15 - 24 anos	292	287	-5	-1,7	↓
25 - 64 anos	1.215	1.245	30	2,5	↑
65 e mais anos	238	349	111	46,6	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	469,5	477,6	8	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	788	932	144	18,3	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	699	824	125	17,9	↑
Sem necessidade de reparação	416	602	186	44,7	↑
Com necessidade de reparação	270	208	-62	-23,0	↓
Pequenas reparações	183	124	-59	-32,2	↓
Reparações médias	60	62	2	3,3	↑
Grandes reparações	27	22	-5	-18,5	↓
Muito degradado	13	14	1	7,7	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,2	34,0	7,7	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,2	15,3	11,1	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	5,4	3,3	-2,2	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.041	904	-137	-13,2	↓
Primário	16	4	-12	-75,0	↓
Secundário	624	370	-254	-40,7	↓
Terciário Social	135	205	70	51,9	↑
Terciário Económico	266	325	59	22,2	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Travanca possui uma dimensão de 21,53 ha e tem como seu suporte um eixo viário importante que se divide entre três trechos: Largo da Igreja, a norte, Rua Dona Luciana Correia Marques e Rua da Aldeia Nova, a sul. Quer no topo norte, quer no topo sul, há uma forte articulação com a Rua do Emigrante e com a Av.<sup>a</sup> Prof Vicente Coelho, respetivamente, que são como limites físicos do desenvolvimento do eixo.

Figura 92 – Delimitação da ARU da Área Central de Travanca



À volta deste eixo organizam-se parcelas de principal função habitacional, a Igreja, o Cemitério, o Centro Social e o Real Clube de Travanca. As parcelas e os edifícios habitacionais têm ainda uma grande relação com o meio rural que está na origem e perdura ainda neste território da ARU. No entanto, há muitos vazios expectantes integrados na delimitação da ARU, bem assim como conjuntos de edifícios de construção recente que contrariam o espírito da preferência pela reabilitação do edificado existente, degradado e devoluto.

Pode afirmar-se que os topos deste eixo viário, são os focos da maior oportunidade em matéria de reabilitação do edificado, designadamente, a sul, o lugar de Aldeia Nova, e a poente, ao longo da Av.<sup>a</sup> do Emigrante, um núcleo contínuo que culmina numa antiga unidade industrial com potencial de transformação. Entre estes polos a envolvente à

Igreja carece, também, de uma ação urgente, até porque as atividades comerciais que ali existiram já desapareceram e o vazio funcional é evidente.

Para além desta estrutura no território da ARU, predominam os vazios, que pontualmente são ocupados por edifícios isolados e sem que consigam garantir qualquer continuidade ou malha. Algumas construções mais recentes, em banda ou isoladas, existem também nestes territórios mais periféricos, sendo certo que num ou noutro local, ainda surge um velho edifício, por vezes devoluto, muitas vezes degradado, mas com dificuldade de justificar a integração numa área específica como é uma ARU.

A prioridade aqui deverá ser a reocupação do edificado devoluto ao longo do eixo, requalificando-o e reabilitando-o no quadro da sua matriz embrionária e tirando partido dos logradouros rurais que se mantêm.

Figura 93 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Travanca

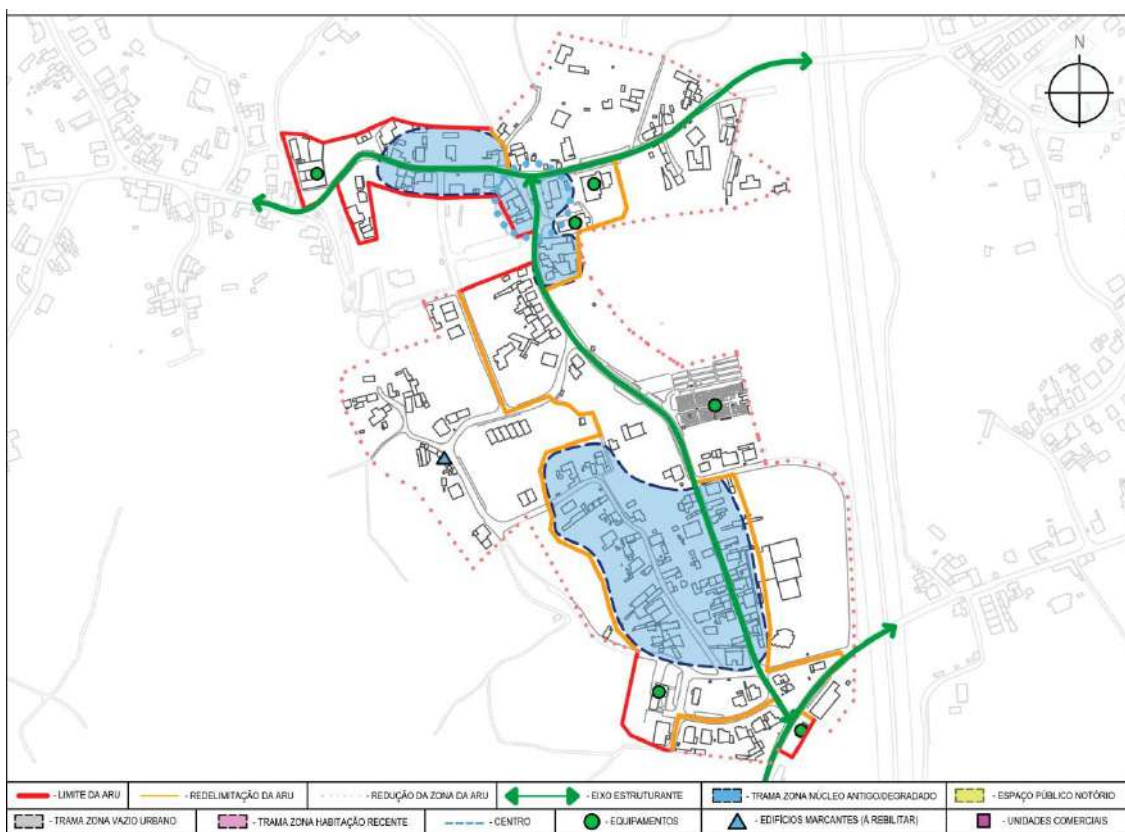




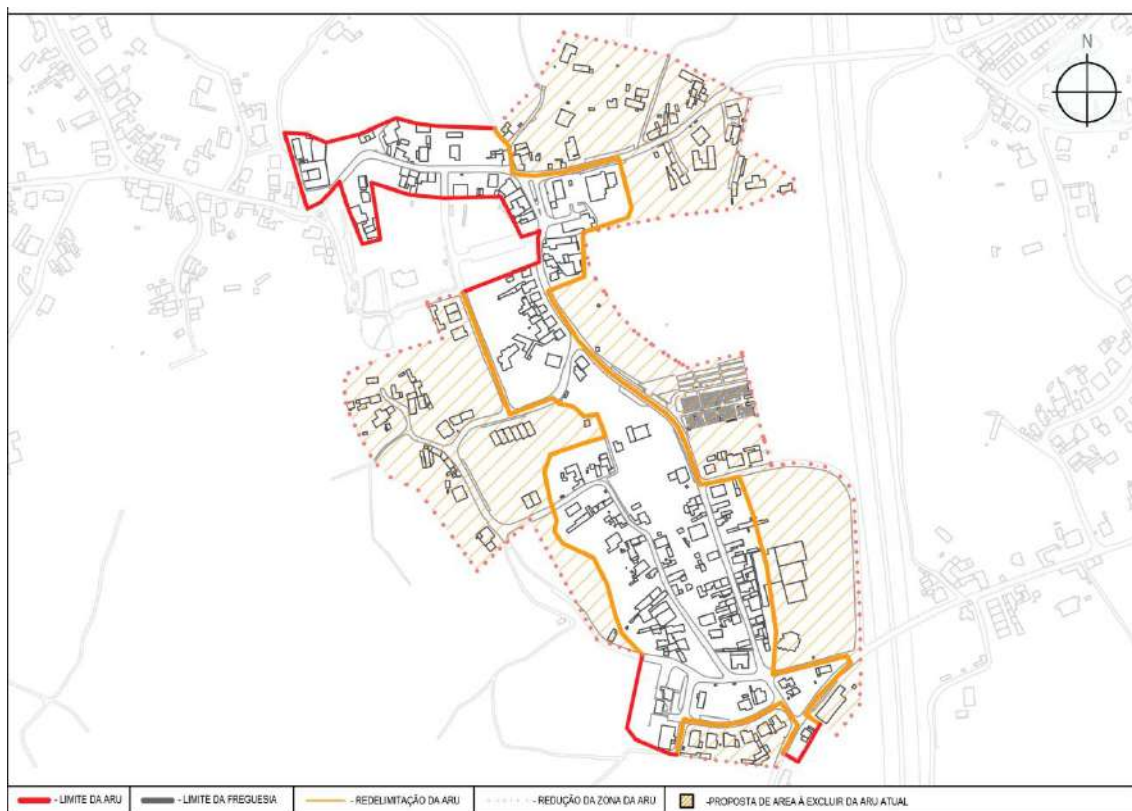


Figura 94 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Travanca



Perante a análise feita, parece ser de retirar da ARU algum do seu território, reduzindo-a, pelo que se propõe reverem-se os limites nos termos que a seguir se apresentam, concentrando-a em volta do edificado mais contínuo e antigo; com esta redelimitação a ARU da Área Central de Travanca passará a ter uma superfície de 10,14 ha.

Figura 95 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Travanca





#### 4.2.6. ARU da Área Central de Fornos

A ARU da Área Central de Fornos insere-se no espaço territorial da freguesia de Fornos, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

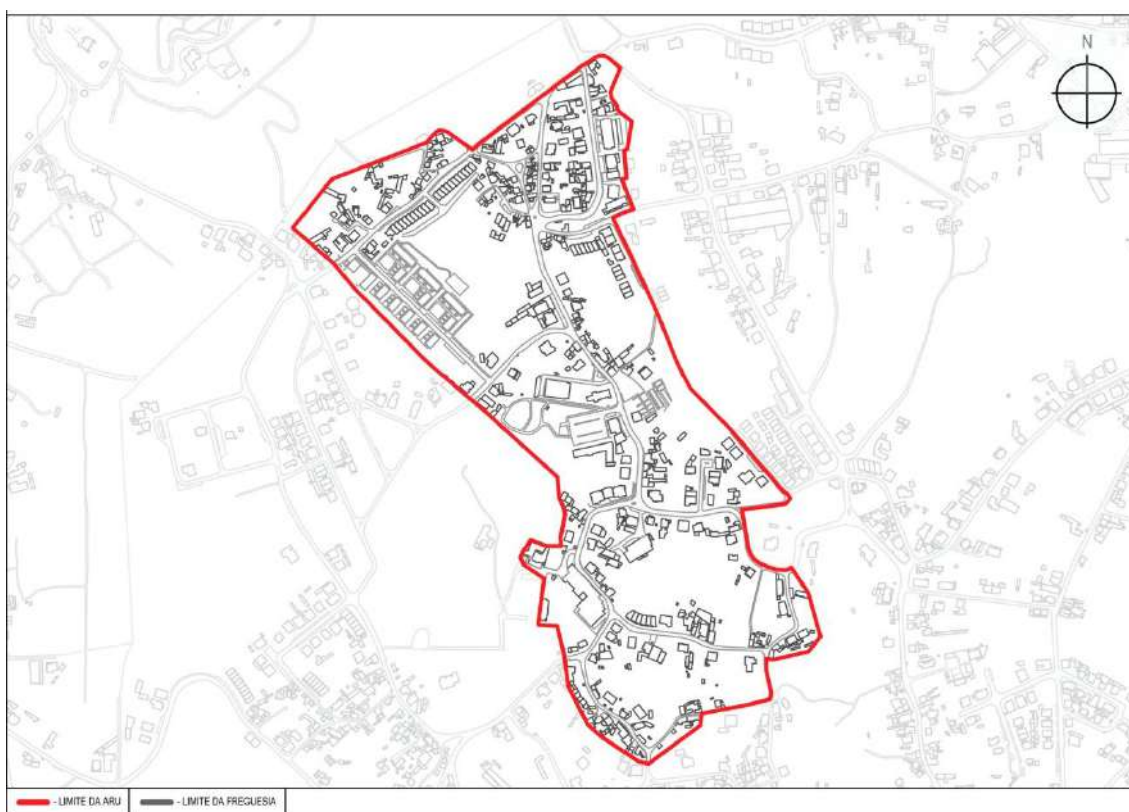
Quadro 34 - Principais Indicadores Estatísticos de Fornos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	2810	3397	587	20,9	↑
0 - 14 anos	514	599	85	16,5	↑
15 - 24 anos	404	334	-70	-17,3	↓
25 - 64 anos	1570	2017	447	28,5	↑
65 e mais anos	322	447	125	38,8	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	896,0	1083,1	187	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	995	1461	466	46,8	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	788	1112	324	41,1	↑
Sem necessidade de reparação	409	874	465	113,7	↑
Com necessidade de reparação	375	231	-144	-38,4	↓
Pequenas reparações	219	153	-66	-30,1	↓
Reparações médias	116	54	-62	-53,4	↓
Grandes reparações	40	24	-16	-40,0	↓
Muito degradado	4	7	3	75,0	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	24,7	31,8	7,1	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	2,7	9,8	7,1	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,5	3,6	-2,8	-	↓
<b>População Empregada</b>	1472	1624	152	10,3	↑
Primário	6	7	1	16,7	↑
Secundário	1000	770	-230	-23,0	↓
Terciário Social	151	335	184	121,9	↑
Terciário Económico	315	512	197	62,5	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Fornos possui uma dimensão de 22,78 ha e tem, apesar do traçado curvilíneo, como eixo estruturante a EN 109-4 que, em parte do seu traçado, é designada por Rua da Igreja, bem como a Rua de Quintã, esta já no topo sul do território em causa.

Figura 96 - Delimitação da ARU da Área Central de Fornos



Pese embora esta situação, a ARU delimitada, no seu topo norte, afasta-se um pouco do eixo e inclui áreas de ocupação recente ou ainda expectantes, apesar de pontualmente contar com uns poucos edifícios mais antigos e deteriorados, mas sem relevância estratégica.

Neste contexto, o eixo estruturante agrega os núcleos onde existem ainda os edifícios mais antigos e a carecer de intervenção de reabilitação, e estes dividem-se entre três polaridades - a norte, na zona central e no topo sul, aqui de uma forma mais dispersa, de qualquer modo.

O centro da ARU é assim o Largo e a Igreja, o Cemitério, a Escola e o Centro Social, mas faltam outras atividades económicas que possam animar a vivência da Área Central desta freguesia.

O estado de conservação do edificado divide-se entre edifícios mais antigos e necessitados de reabilitação, de tipologia rústica e edifícios de habitação unifamiliar mais recentes e em melhores condições. Pontualmente, surgem de forma atípica edifícios construídos em altura de habitação multifamiliar. Há, de facto, alguma falta de unidade em termos da tipologia das construções, da sua idade, e da sua ocupação e uso.

Figura 97 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Fornos

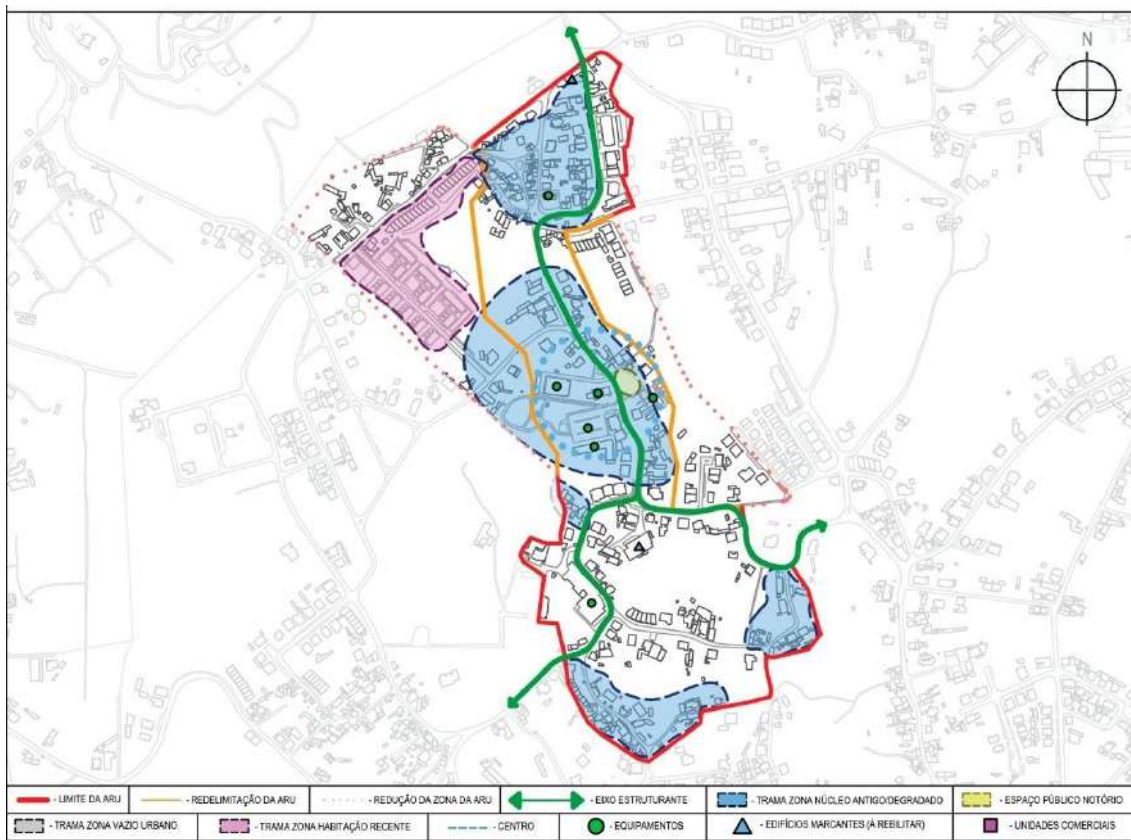




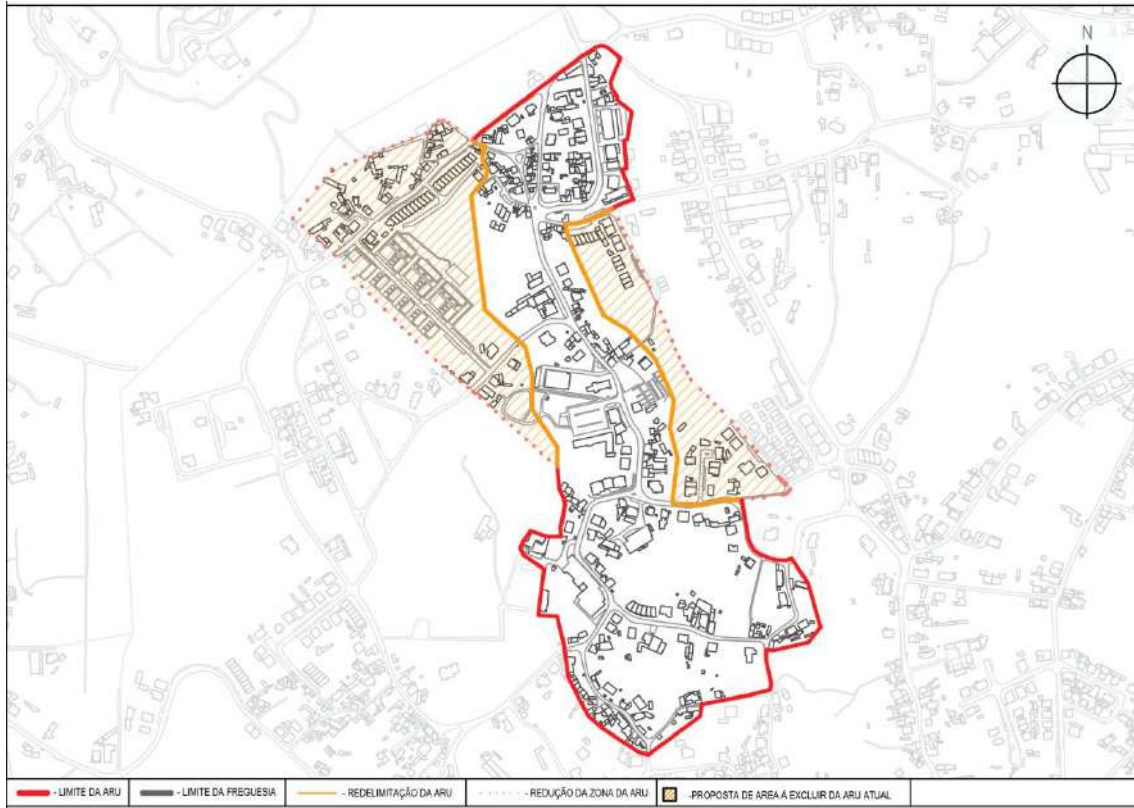
Figura 98 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fornos



Pelo atrás exposto afigura-se que a delimitação atual da ARU extravasa bastante aquilo que deverá ser um território mais concentrado para reabilitação urbana, assim se ganhando maior impacto pela reabilitação de edificado implantado com maior coesão. Sugere-se pois a redelimitação da ARU da Área Central de Fornos passando esta a ter uma superfície de 24,81 ha.



Figura 99 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Fornos





#### 4.2.7. ARU da Área Central de Escapães

A ARU da Área Central de Escapães insere-se no espaço territorial da freguesia de Escapães, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

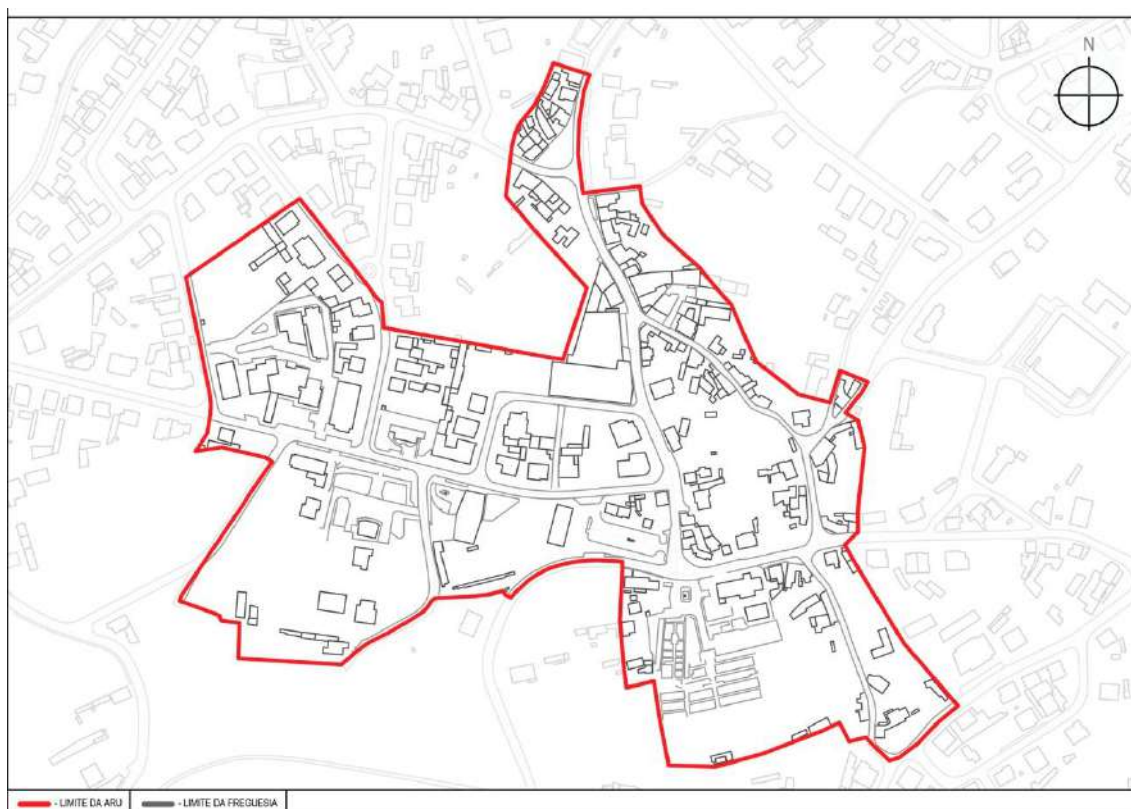
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos de Escapães

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	3.028	3.309	281	9,3	↑
0 - 14 anos	533	451	-82	-15,4	↓
15 - 24 anos	459	385	-74	-16,1	↓
25 - 64 anos	1.669	1.958	289	17,3	↑
65 e mais anos	367	515	148	40,3	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	705,29	768,8	64	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.045	1.405	360	34,4	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	860	1.026	166	19,3	↑
Sem necessidade de reparação	643	793	150	23,3	↑
Com necessidade de reparação	214	226	12	5,6	↑
Pequenas reparações	155	132	-23	-14,8	↓
Reparações médias	37	68	31	83,8	↑
Grandes reparações	22	26	4	18,2	↑
Muito degradado	3	7	4	133,3	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,53	33,58	7,1	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	2,3	12,08	9,8	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,28	4,25	-3,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.545	1.543	-2	-0,1	↓
Primário	11	6	-5	-45,5	↓
Secundário	1.004	718	-286	-28,5	↓
Terciário Social	218	319	101	46,3	↑
Terciário Económico	312	500	188	60,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Escapães, de 10,02 ha, tem como rótula urbana a envolvente da Igreja, com o Largo, o Cemitério e a Escola. Na proximidade estão ainda a sede da Junta de Freguesia, os CTT, o Salão Paroquial, o Centro de Saúde e o Centro Social, mas estes equipamentos já numa área de ocupação mais recente e até com boa prestação urbana.

Figura 100 - Delimitação da ARU da Área Central de Escapães



O edificado mais antigo, muito dele com boas características e dimensão, mas por vezes degradado, devoluto e até em ruína, implanta-se num eixo norte / sul, suportado pelos arruamentos Rua Padre Albano Paiva Alferes, Rua da Igreja, a nascente desta, Rua da Aldeia de Baixo e Rua Serafim José dos Reis. Esta é manifestamente a estrutura mais embrionário do Lugar, cuja expansão para ponte surge pela nova urbanização desses terrenos e com a construção dos edifícios da sede da Junta de Freguesia e do Salão Paroquial, e para norte seguindo a ligação mais imediata à EN 223, apesar desta via distar ainda alguns quilómetros.

O centro urbano da ARU é um espaço interessante dada a proliferação de equipamentos, mas também de largos e espaços verdes que criam um ambiente qualificado neste local.





No entanto, a integração dos territórios a poente da Igreja e da Rua Padre Albano Paiva Alferes na ARU não é justificável do ponto de vista da reabilitação do edificado, dado este ser de recente construção e se encontrar em bom estado de conservação, sendo que as funções desta extensão se articulam entre habitações essencialmente unifamiliares e equipamentos.

Figura 101 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Escapães

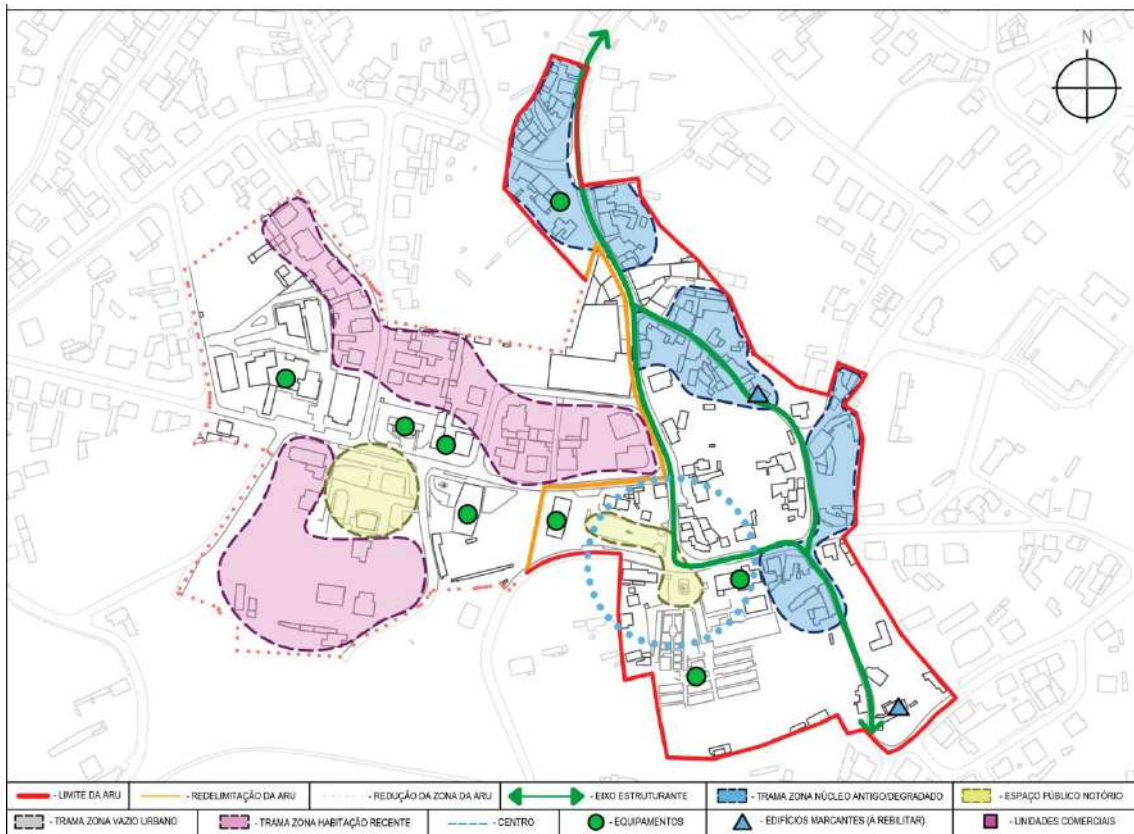




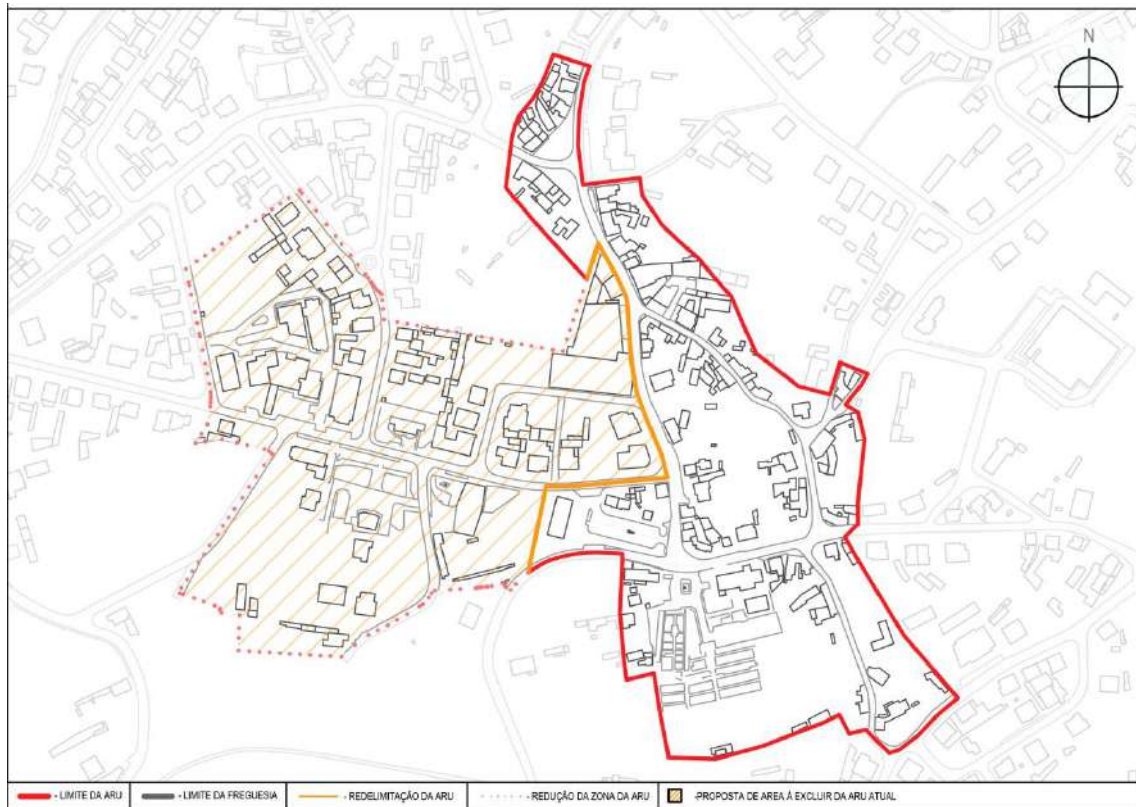
Figura 102 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Escapães





Neste contexto, sugere-se a redelimitação da ARU para a área mais central e mais antiga do lugar, suportada nas Rua Padre Albano Paiva Alferes, Rua da Igreja, a nascente desta, Rua da Aldeia de baixo e Rua Serafim José dos Reis, passando esta ARU da Área Central de Escapões a ter uma superfície de 5,99 ha.

Figura 103 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Escapões





#### 4.2.8. ARU da Área Central de Mosteirô

A ARU da Área Central de Mosteirô insere-se no espaço territorial da freguesia de Mosteirô, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 36 - Principais Indicadores Estatísticos de Mosteirô

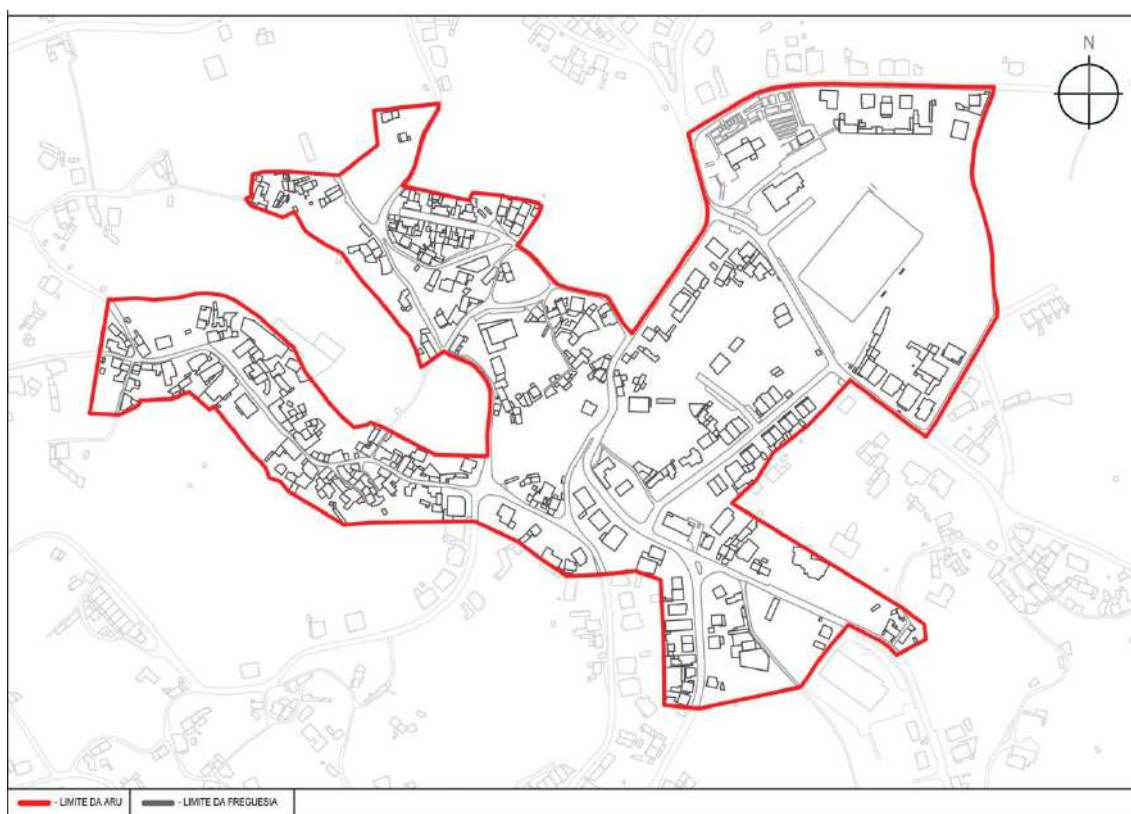
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	2.043	2.038	-5	-0,2	↓
0 - 14 anos	372	323	-49	-13,2	↓
15 - 24 anos	282	235	-47	-16,7	↓
25 - 64 anos	1.151	1.160	9	0,8	↑
65 e mais anos	238	320	82	34,5	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	599,4	588,1	-11	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	751	854	103	13,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	666	744	78	11,7	↑
Sem necessidade de reparação	412	687	275	66,7	↑
Com necessidade de reparação	238	53	-185	-77,7	↓
Pequenas reparações	142	30	-112	-78,9	↓
Reparações médias	78	15	-63	-80,8	↓
Grandes reparações	18	8	-10	-55,6	↓
Muito degradado	16	4	-12	-75,0	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	30,01	39,22	9,2	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	3,7	8,98	5,3	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,30	4,33	-3,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.040	953	-87	-8,4	↓
Primário	14	6	-8	-57,1	↓
Secundário	667	468	-199	-29,8	↓
Terciário Social	113	159	46	40,7	↑
Terciário Económico	246	320	74	30,1	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



A ARU da Área Central de Mosteirô, com 22,24 ha, tem uma forte relação com a EN 109-4 que se desenvolve na direção norte / sul, subdividindo-se, de qualquer modo em quatro diferentes setores, cada um com a sua especificidade própria em termos de ocupação do solo e de tempo de urbanização.

Figura 104 – Delimitação da ARU da Área Central de Mosteirô



Primeiro a zona nascente da EN, é uma zona de expansão do Lugar, estruturada por vias recentes que geraram lotes e parcelas na sua envolvente; é a zona onde se encontra o campo de futebol. É uma área onde não se encontram grandes razões para se integrar em ARU.

A segunda área é a envolvente à EN, onde existe um conjunto edificado misto, de edifícios mais antigos, devolutos e degradados e outros mais recentes e em bom estado e em uso. Esta área tem como seu ponto inicial mais a norte a Igreja de Santo André de Mosteirô. É um território pressionado pela via e pelo tráfego rodoviário, de qualquer modo território de primeira expansão do Lugar que teve o seu embrião a poente da EN, onde se implantam alguns equipamentos sociais e educativos.

Uma terceira área desenvolve-se a poente da EN109-4, ao longo da Rua de Mosteirô, é o Lugar de origem desta aglomeração. Conta com uma estrutura rural antiga, diversos



edifícios degradados, mas com características arquitetónicas de qualidade que importa recuperar e reutilizar. Trata-se de uma zona compacta, mas essencialmente habitacional, com um ou outro edifício mais significativo no quadro de uma arquitetura muito homogénea.

Por fim a quarta zona, também a poente da EN, mas a norte da anteriormente analisada, em que, apesar de rural, as características já apontam mais para uma ocupação dispersa, com alguns edifícios mais recentes integrados num conjunto já com algum tempo de urbanização.

Na ARU da Área Central de Mosteirô escasseiam serviços e comércio, sendo exceção as Escolas, o Centro Social, o Campo de Futebol, e, naturalmente a Igreja que gera uma centralidade, se bem que fora do aglomerado mais coeso e em posição fisicamente deslocada.

Figura 105 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Mosteirô

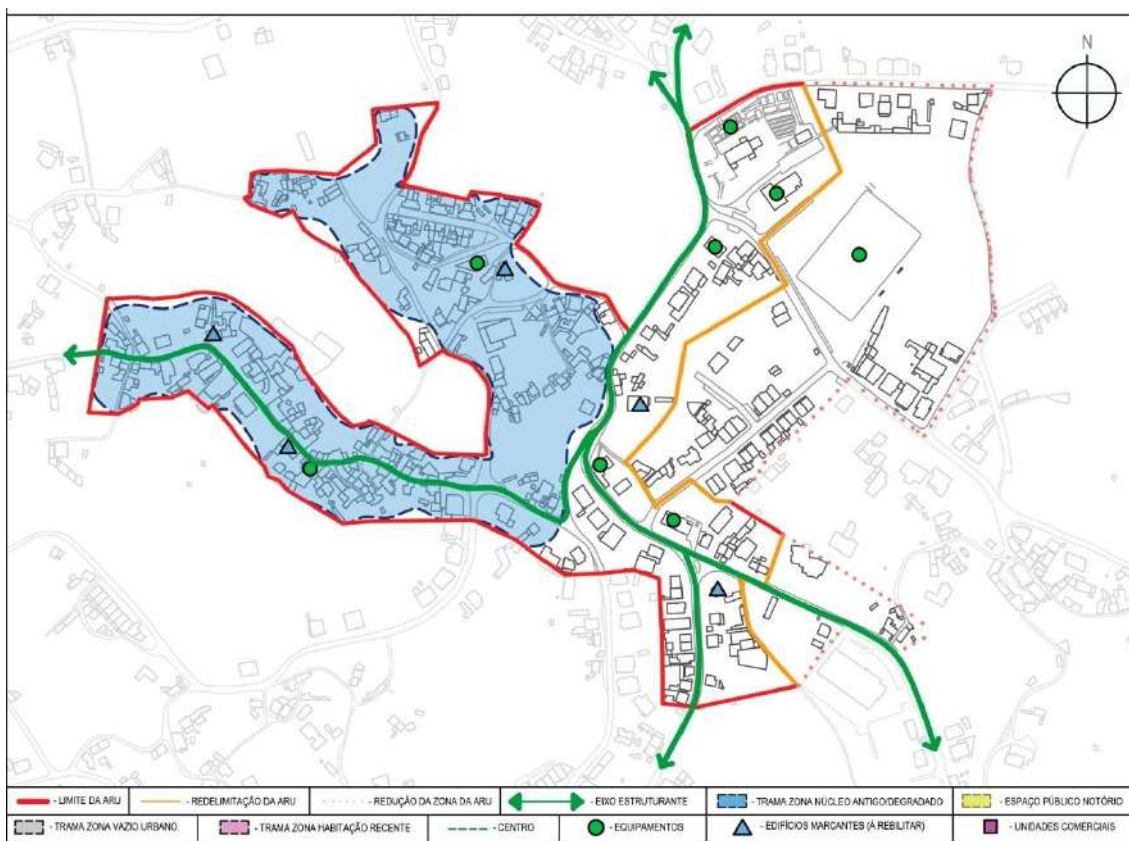




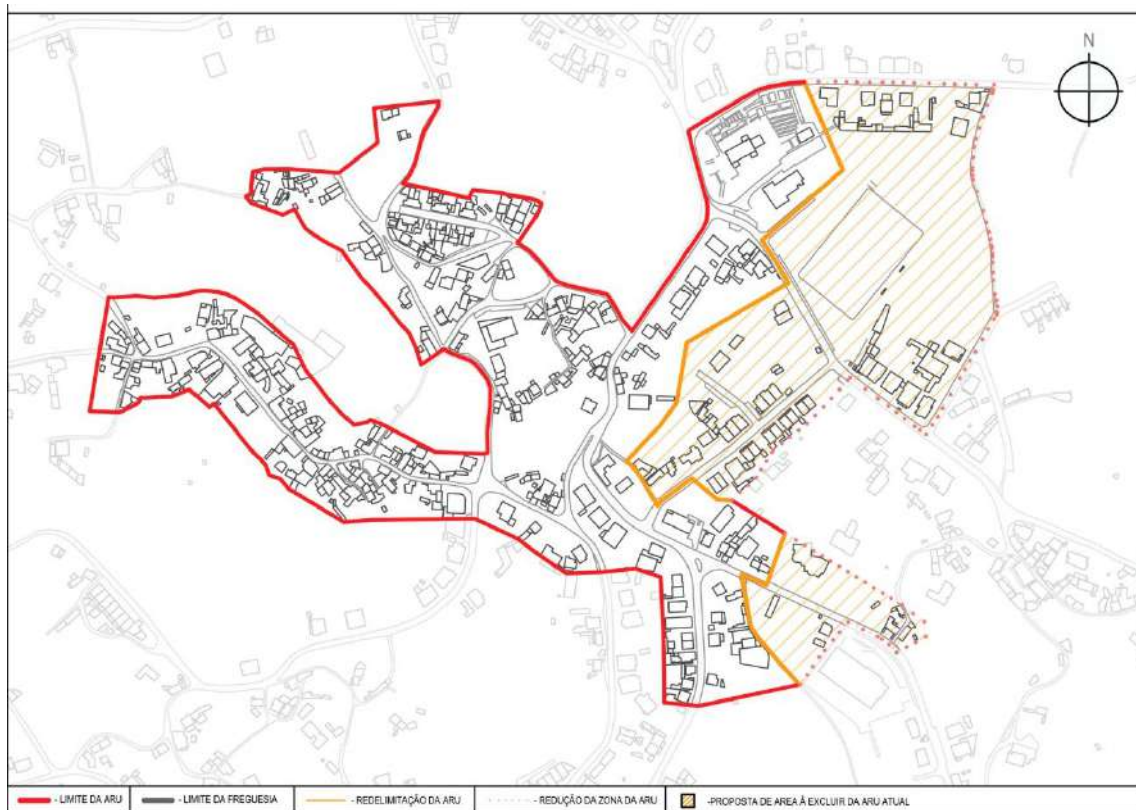
Figura 106 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mosteirô





Propõe-se, assim, concentrar os esforços de reabilitação do edificado onde for mais necessário, pelo que a sugestão é de reduzir a ARU para a área mais central e mais antiga do Lugar, suportada nas Rua Padre Albano Paiva Alferes, Rua da Igreja, a nascente desta, Rua da Aldeia de Baixo e Rua Serafim José dos Reis, passando esta ARU da Área Central de Mosteirô a ter uma superfície de 14,31 ha.

Figura 107 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Mosteirô







#### 4.2.9. ARU da Área Central de Vila Maior

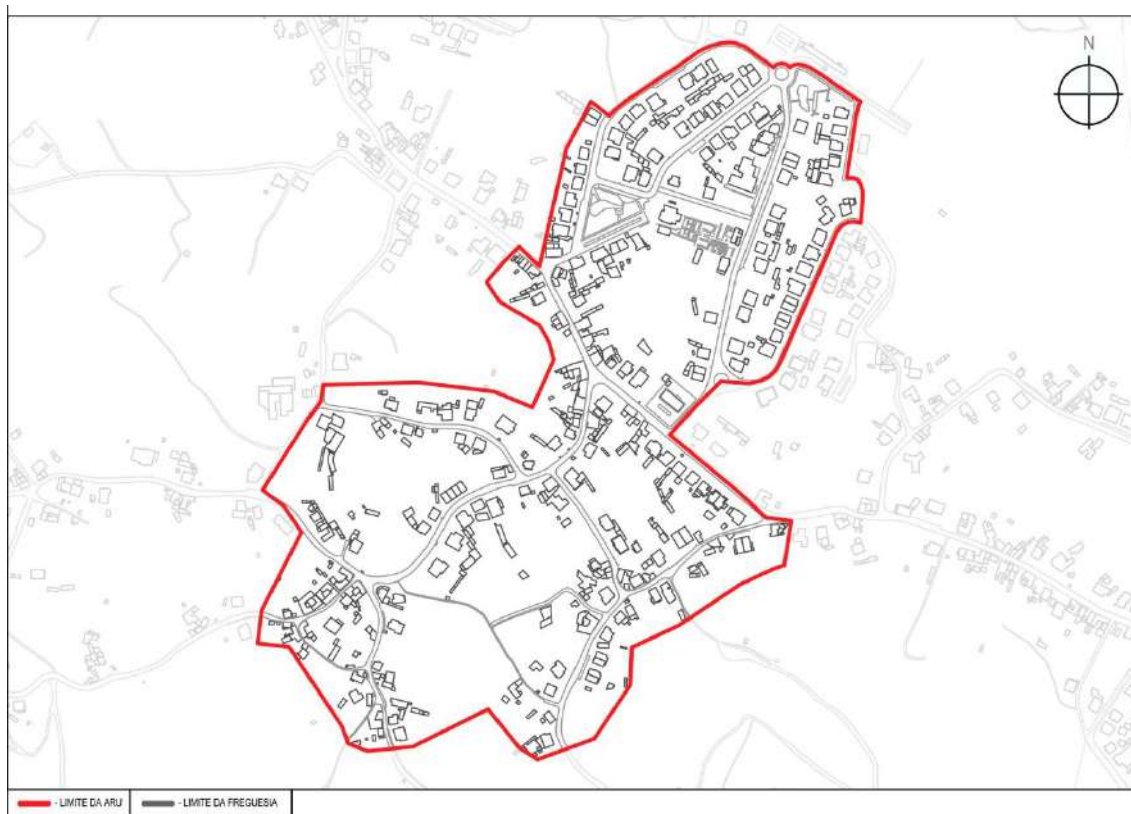
A ARU da Área Central de Vila Maior insere-se no espaço territorial da freguesia de Vila Maior, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

Quadro 37 - Principais Indicadores Estatísticos de Vila Maior

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	1.438	1.511	73	5,1	↑
0 - 14 anos	274	256	-18	-6,6	↓
15 - 24 anos	234	169	-65	-27,8	↓
25 - 64 anos	782	860	78	10,0	↑
65 e mais anos	148	226	78	52,7	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	287,84	302,1	14	-	↑
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	573	682	109	19,0	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	532	626	94	17,7	↑
Sem necessidade de reparação	291	453	162	55,7	↑
Com necessidade de reparação	203	171	-32	-15,8	↓
Pequenas reparações	87	104	17	19,5	↑
Reparações médias	57	47	-10	-17,5	↓
Grandes reparações	59	20	-39	-66,1	↓
Muito degradado	38	2	-36	-94,7	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	23,87	34,84	11,0	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,8	16,71	11,9	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,32	3,87	-3,5	-	↓
<b>População Empregada</b>	626	578	-48	-7,7	↓
Primário	20	10	-10	-50,0	↓
Secundário	403	269	-134	-33,3	↓
Terciário Social	62	121	59	95,2	↑
Terciário Económico	141	178	37	26,2	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Figura 108 - Delimitação da ARU da Área Central de Vila Maior



A ARU da Área Central de Vila Maior dispõe de 30,94 ha e tem como estrutura a EN 222, sendo que se desenvolve a norte a sul desta.

No setor norte, para além da área próxima da EN e até ao Largo e à Igreja, verdadeira centralidade do Lugar, tudo o mais são loteamentos recentes e edifícios de recente construção como é o caso do Centro Médico existente na Rua Dr. Frederico Pinto que é a via estruturante deste setor que não carece, de todo, de reabilitação do seu edificado, dada a sua recente urbanização e construção.

O setor a sul da EN tem características muito mais rurais, estrutura-se em torno de antigos caminhos, mas junta muitos edifícios recentes a antigas construções, muitas delas em muito mau estado, necessitadas de reabilitação. Há, no entanto grandes vazios de propriedades rústicas entre as parcelas mais recentes e mais antigas. De qualquer modo, também neste setor há excesso de bondade na delimitação da ARU.

O centro do Lugar, quer na atual delimitação, quer numa alternativa mais reduzida de delimitação da ARU, fica sempre excêntrico face ao território, mas não deixa de ser o ponto de ligação da malha antiga com a malha de expansão.



Figura 109 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Vila Maior

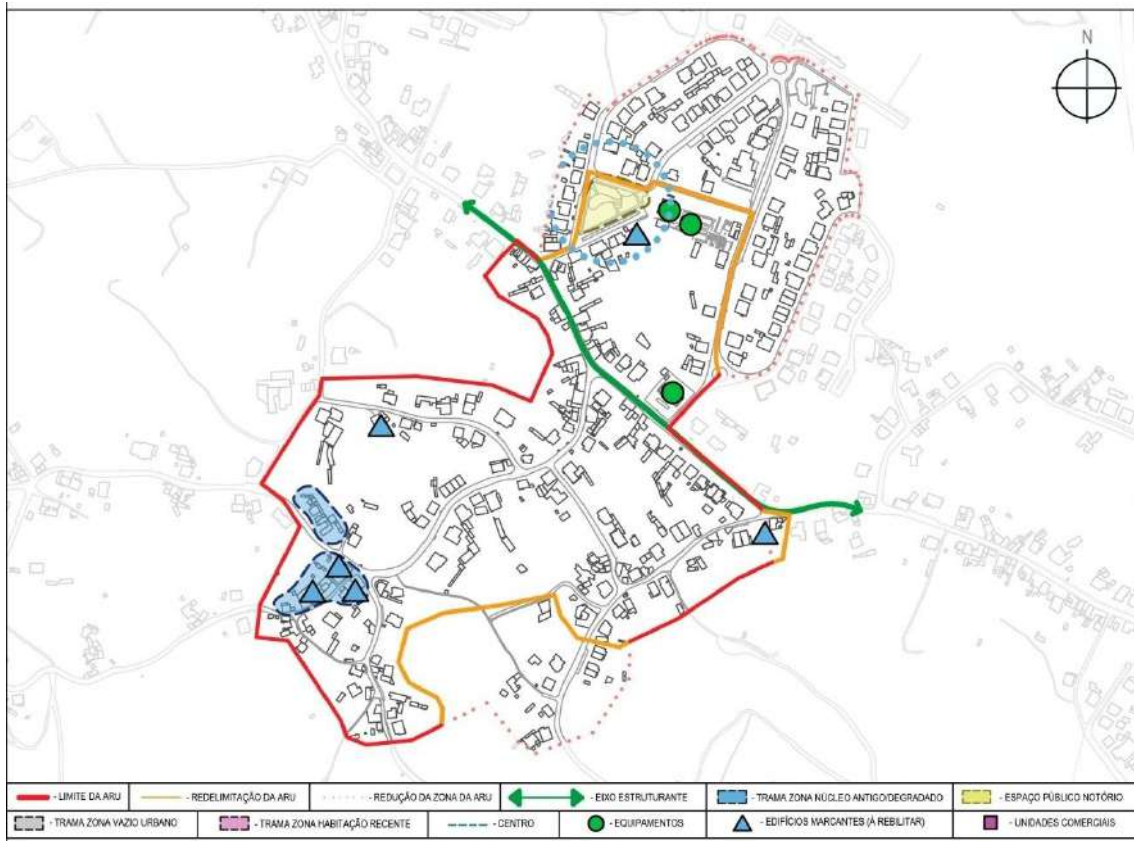


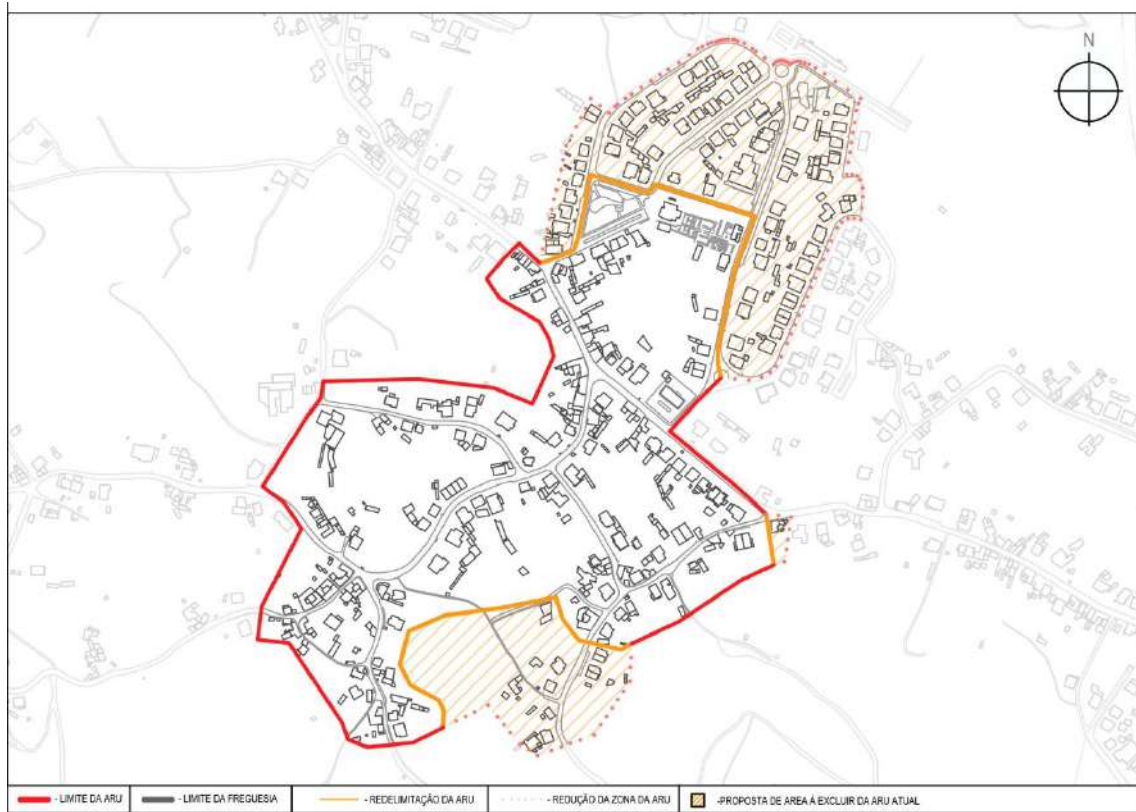
Figura 110 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vila Maior





Tendo em atenção a análise realizada ao território, propõe-se reduzir bastante esta ARU da Área Central de Vila Maior, concentrando-a, e passando esta a ter uma superfície de 20,84 ha.

Figura 111 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Vila Maior





#### 4.2.10. ARU da Área Central de Lobão

A ARU da Área Central de Lobão insere-se no espaço territorial da freguesia de Lobão, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

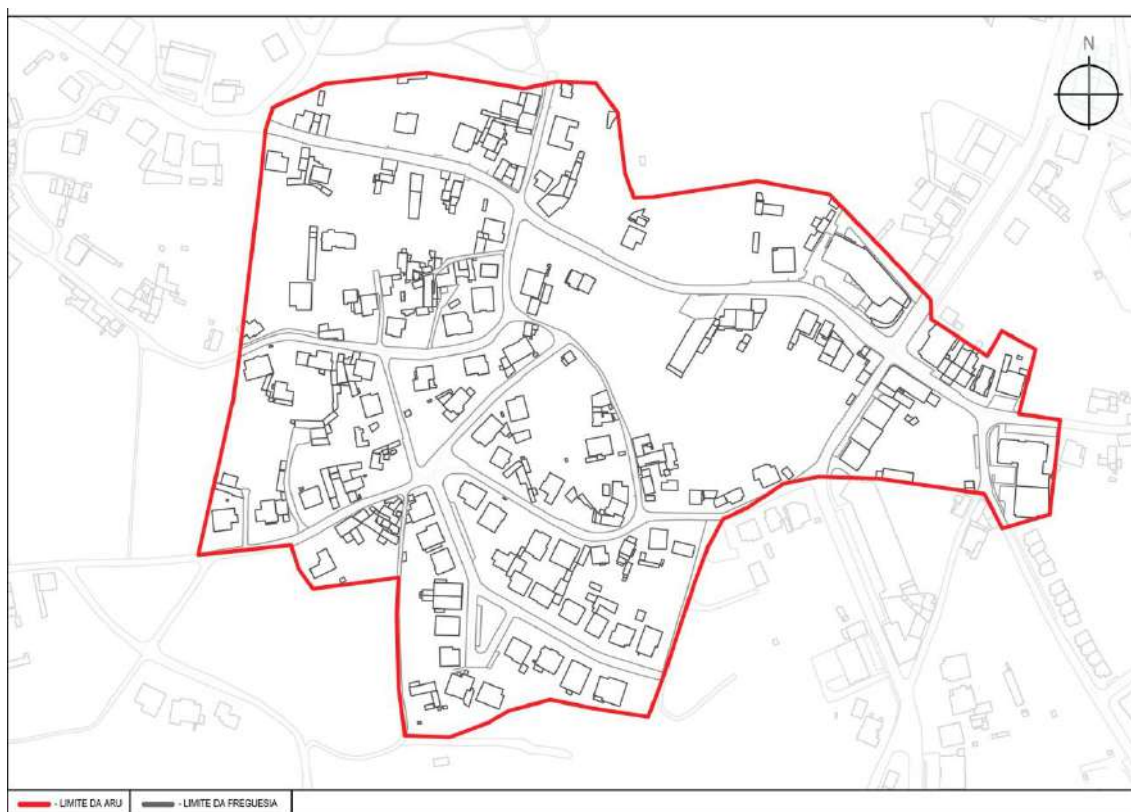
Quadro 38 - Principais Indicadores Estatísticos de Lobão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	5.761	5.483	-278	-4,8	↓
0 - 14 anos	1.122	974	-148	-13,2	↓
15 - 24 anos	939	599	-340	-36,2	↓
25 - 64 anos	3.109	3.135	26	0,8	↑
65 e mais anos	591	775	184	31,1	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	755,57	718,7	-37	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	2.228	2.652	424	19,0	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.870	2.143	273	14,6	↑
Sem necessidade de reparação	1.129	1.668	539	47,7	↑
Com necessidade de reparação	692	431	-261	-37,7	↓
Pequenas reparações	455	304	-151	-33,2	↓
Reparações médias	158	87	-71	-44,9	↓
Grandes reparações	79	40	-39	-49,4	↓
Muito degradado	49	44	-5	-10,2	↓
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	26,37	30,84	4,5	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	4,3	16,62	12,3	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,59	5,23	-2,4	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.710	2.177	-533	-19,7	↓
Primário	52	20	-32	-61,5	↓
Secundário	1.797	1.017	-780	-43,4	↓
Terciário Social	248	415	167	67,3	↑
Terciário Económico	613	725	112	18,3	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Lobão possui 15,35 ha de dimensão e tem como ponto fulcral o cruzamento das Estradas Nacionais 223 e 326. É aqui que se concentram as atividades comerciais principais que servem o Lugar, sendo este ponto algo periférico face à superfície da ARU.

Figura 112 – Delimitação da ARU da Área Central de Lobão



No quadrante sul / poente, definindo como que um grande quarteirão, existe um espaço muito pouco ocupado onde surge uma estrutura mista, orgânica, onde os núcleos de pequenas e antigas edificações de morfologia rural, se ligam já a parcelas e a loteamentos de base habitacional unifamiliar, de génese mais recente. De qualquer modo, não há continuidade nem coesão entre estas ocupações que emergem das parcelas rústicas que existiam.

Os núcleos mais antigos que pontuam este território estão muito degradados e, na verdade, não demonstram grandes condições de habitabilidade, sendo que são aqueles que marcam pela sua antiguidade.

Esta ARU não se caracteriza como um Lugar, mas sim como uma área de função habitacional, aliada a eixos viários de ligação, e onde o cruzamento dos mesmos é o local da concentração de alguns serviços.



Figura 113 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Lobão

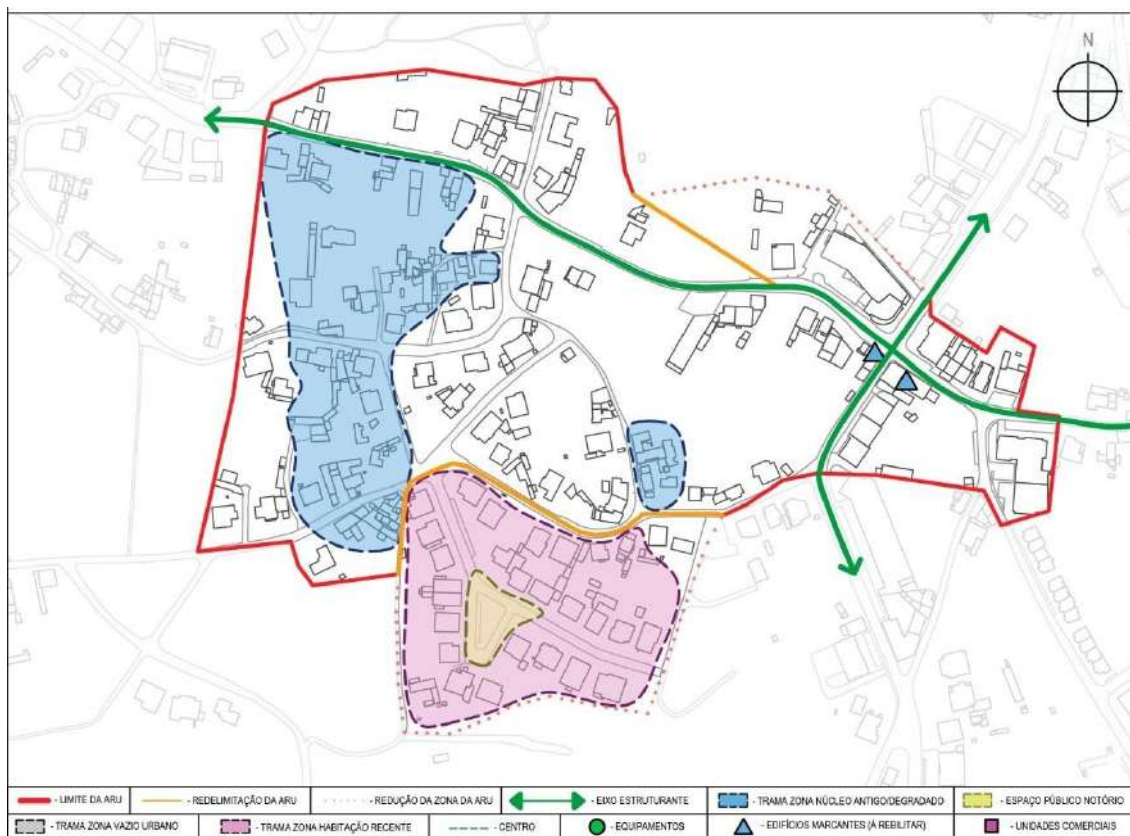


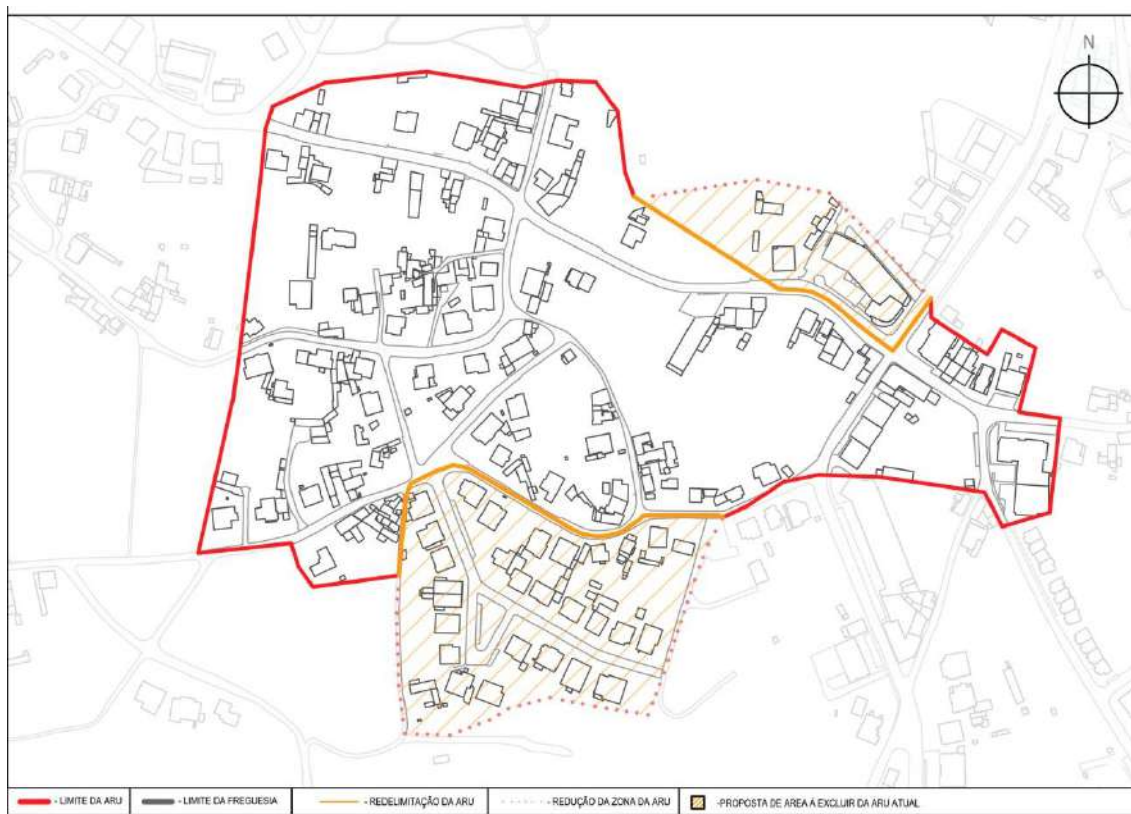
Figura 114 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lobão





Assim, a proposta é objetivamente de reduzir a ARU da Área Central de Lobão, concentrando esforços e lógicas de planeamento e gestão urbana, e passando esta a ter uma superfície de 11,64 ha.

Figura 115 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Lobão







#### 4.2.11. ARU da Área Central de Romariz

A ARU da Área Central de Romariz insere-se no espaço territorial da freguesia de Romariz, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

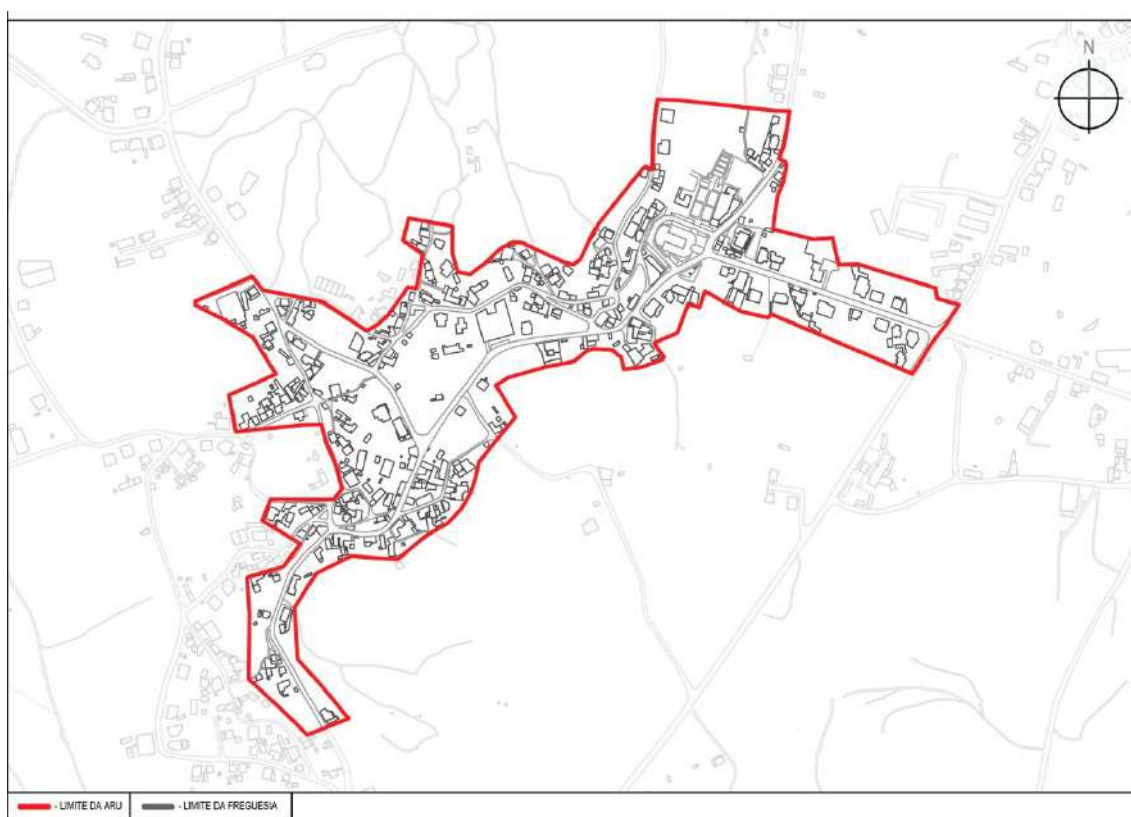
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos de Romariz

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	3.650	3.023	-627	-17,2	↓
0 - 14 anos	773	456	-317	-41,0	↓
15 - 24 anos	582	405	-177	-30,4	↓
25 - 64 anos	1.890	1.650	-240	-12,7	↓
65 e mais anos	405	512	107	26,4	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	336,66	272,8	-64	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.357	1.409	52	3,8	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.178	1.271	93	7,9	↑
Sem necessidade de reparação	748	965	217	29,0	↑
Com necessidade de reparação	428	301	-127	-29,7	↓
Pequenas reparações	270	155	-115	-42,6	↓
Reparações médias	111	113	2	1,8	↑
Grandes reparações	47	33	-14	-29,8	↓
Muito degradado	2	5	3	150,0	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	27,37	34,69	7,3	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	3,3	9,40	6,1	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	6,42	5,80	-0,6	-	↓
<b>População Empregada</b>	1.697	1.291	-406	-23,9	↓
Primário	32	18	-14	-43,8	↓
Secundário	1.174	780	-394	-33,6	↓
Terciário Social	155	166	11	7,1	↑
Terciário Económico	336	327	-9	-2,7	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Romariz tem uma área de 19,81 ha e tem por base o eixo viário da Rua de Fafião / Rua Amadeu Martins Adegas / Rua António José Paiva e Sousa / Rua Alfredo Santiago, hoje de serviço já mais reduzido que no passado, em termos de atravessamento, dada a construção recente da chamada variante de Romariz. Ou seja a ARU de Romariz apresenta-se com uma lógica longitudinal, pese embora, a poente, a encosta seja território de ocupação edificada, mas, a poente, o vale de terrenos ainda agrícolas é que define o território.

Figura 116 - Delimitação da ARU da Área Central de Romariz



Como ligeira exceção a esta realidade de ordenamento do território, a Rua Padre Manuel Fernandes dos Santos, que liga a Igreja à Escola EB1, surge como algo de novo e originou já a edificabilidade de habitações unifamiliares e um ou outro comércio ou serviço. É uma porção de território estranha à estrutura principal da ARU.

É no entroncamento dos dois eixos referidos que se concentra a atividade terciária, no entanto, de presença e dinâmica pouco relevante. A Igreja, Centro de Saúde, Junta de Freguesia, Cemitério, Parque Infantil e alguns comércios e serviços, consolidam o polo do terciário na ARU.



Em termos de edificabilidade, surgem, mais a poente e a sudoeste do território da ARU, alguns pequenos núcleos mais antigos, mais degradados e até com edifícios devolutos, que se articulam com novos edifícios existentes também, sempre de cariz residencial.

O Largo da Igreja é o único espaço público consolidado e a base da estruturação terciária que o envolve, e que originou já a edificabilidade em altura, se bem que contida.

A Capela de Santo António é, na encosta, uma referência da ARU, com terreno livre na sua envolvente, podendo ser um ponto de desenvolvimento de uma pequena segunda centralidade, que hoje, de facto, ainda não existe.

No globalidade, a ARU possui alguma harmonização estrutural, se bem que assente num perfil de ocupação rural de encosta. Fora desta estrutura homogénea está o eixo da Rua Padre Manuel Fernandes dos Santos.

Figura 117 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Romariz

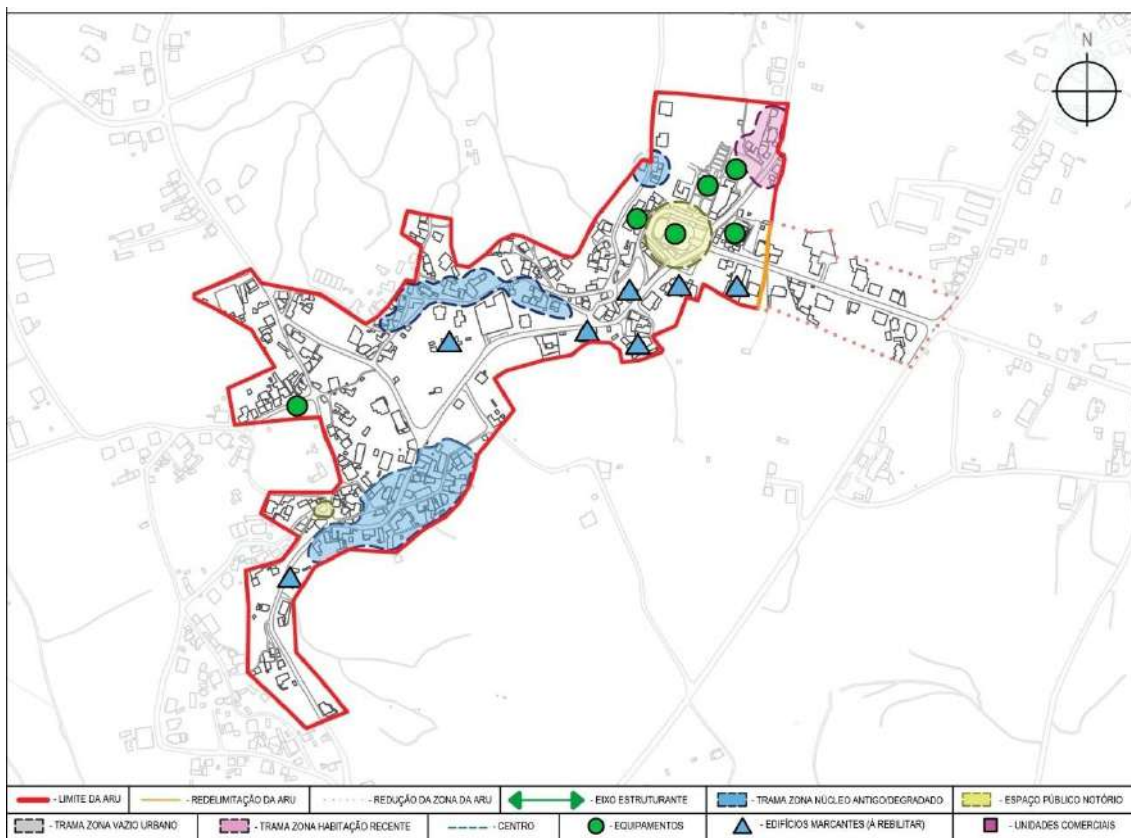




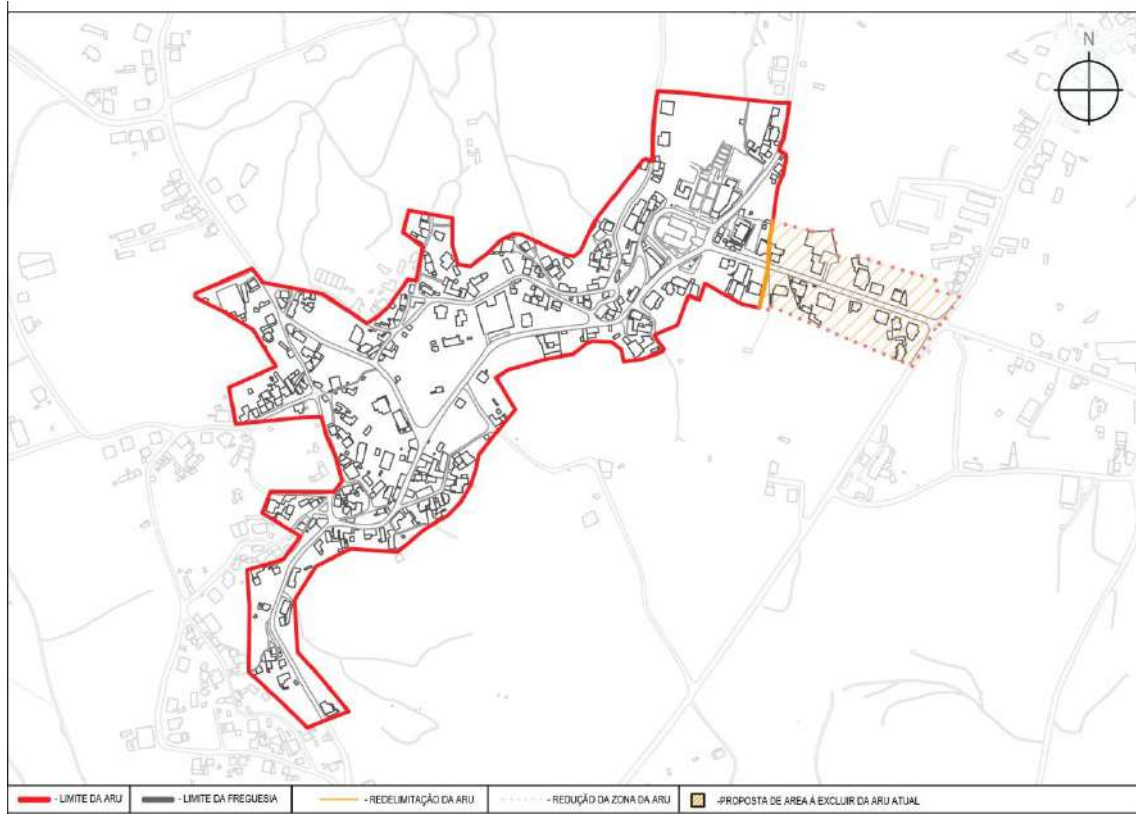
Figura T18 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Romariz



Por uma questão de coerência em matéria de requalificação e reabilitação do edificado como motor da reabilitação urbana, sugere-se um corte na ARU, retirando o eixo exógeno da Rua Padre Manuel Fernandes dos Santos, passando esta a ter uma superfície de 17,48 ha.



Figura 119 - Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Romariz





#### 4.2.12. ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)

A ARU da Área Central de Tarei – S. Miguel de Souto insere-se no espaço territorial da freguesia de S. Miguel de Souto, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

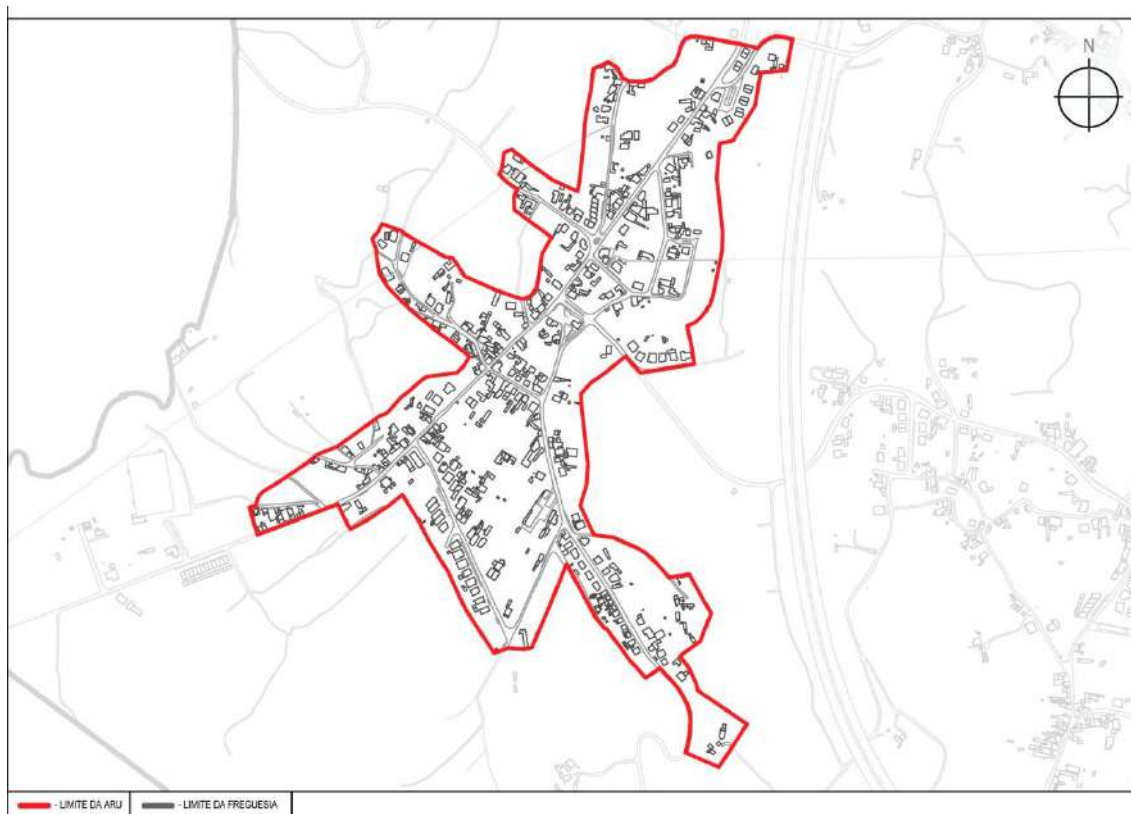
Quadro 40 - Principais Indicadores Estatísticos de São Miguel de Souto

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2001	2011	Absoluta	%	
<b>População Residente</b>	4.835	4.696	-139	-2,9	↓
0 - 14 anos	829	664	-165	-19,9	↓
15 - 24 anos	737	542	-195	-26,5	↓
25 - 64 anos	2.679	2.683	4	0,1	↑
65 e mais anos	590	807	217	36,8	↑
<b>Densidade Populacional (h/Km<sup>2</sup>)</b>	466,42	454,3	-12	-	↓
<b>Alojamentos Familiares Clássicos</b>	1.781	1.953	172	9,7	↑
<b>Nº de Edifícios</b>	1.626	1.802	176	10,8	↑
Sem necessidade de reparação	779	1.208	429	55,1	↑
Com necessidade de reparação	827	556	-271	-32,8	↓
Pequenas reparações	501	357	-144	-28,7	↓
Reparações médias	235	152	-83	-35,3	↓
Grandes reparações	91	47	-44	-48,4	↓
Muito degradado	20	38	18	90,0	↑
<b>Idade Média dos Edifícios (anos)</b>	31,58	39,91	8,3	-	↑
<b>Taxa de Desemprego</b>	2,6	14,35	11,8	-	↑
<b>Taxa de Analfabetismo</b>	7,13	5,13	-2,0	-	↓
<b>População Empregada</b>	2.401	1.916	-485	-20,2	↓
Primário	34	14	-20	-58,8	↓
Secundário	1.503	916	-587	-39,1	↓
Terciário Social	217	332	115	53,0	↑
Terciário Económico	647	654	7	1,1	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU do Lugar de Tarei, na freguesia de São Miguel de Souto, com uma dimensão de 41,17 ha, é estruturada pela Rua Sr. Reis Fidalgo, que tem uma direção nordeste / sudoeste.

Figura 120 – Delimitação da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)



Em cada um dos dois topos deste eixo existem núcleos com um conjunto de edifícios interessantes e precisados de intervenção mais profunda ou menos profunda.

A zona mais carenciada de intervenção é a que se organiza em função do cruzamento do eixo principal com a Rua do Casal, a qual, nos dois setores que envolvem a Rua Sr. Reis Fidalgo, se apresenta com edificado antigo, em que um ou outro edifício é marcante, e que necessitam globalmente de reabilitação.

Esta área confina com a centralidade da ARU que é o espaço envolvente da Igreja e do Largo fronteiro.

No sentido já do topo nordeste, a edificabilidade, de características correntes, não muito antiga, não se apresenta em muito mau estado, mas está já necessitada de reparações e conservação.

Esta análise faz concluir que existem fora destes territórios mais próximos do eixo central, designadamente no setor nascente, muitas áreas com urbanização mais recente, suportada em loteamentos, que não tem perfil para ser intervencionadas através de operação de reabilitação urbana, o que faz sugerir a redução do limite da ARU.

Figura 121 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)

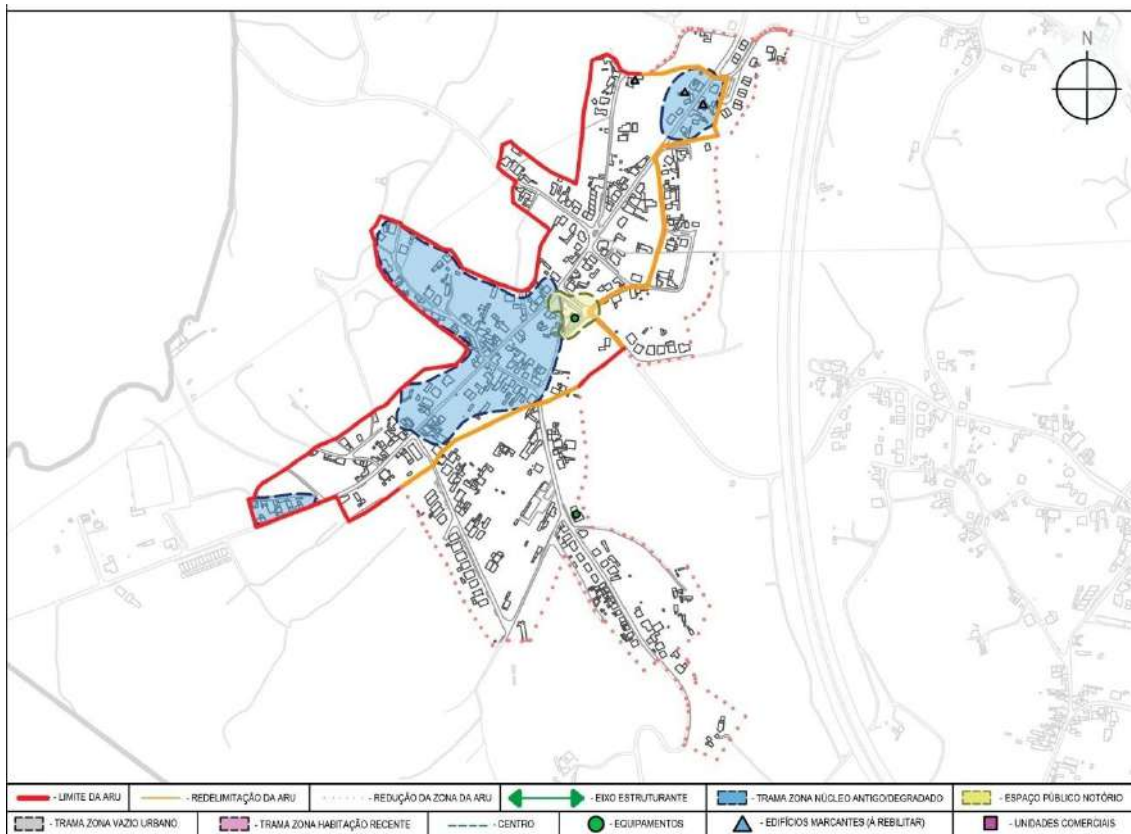






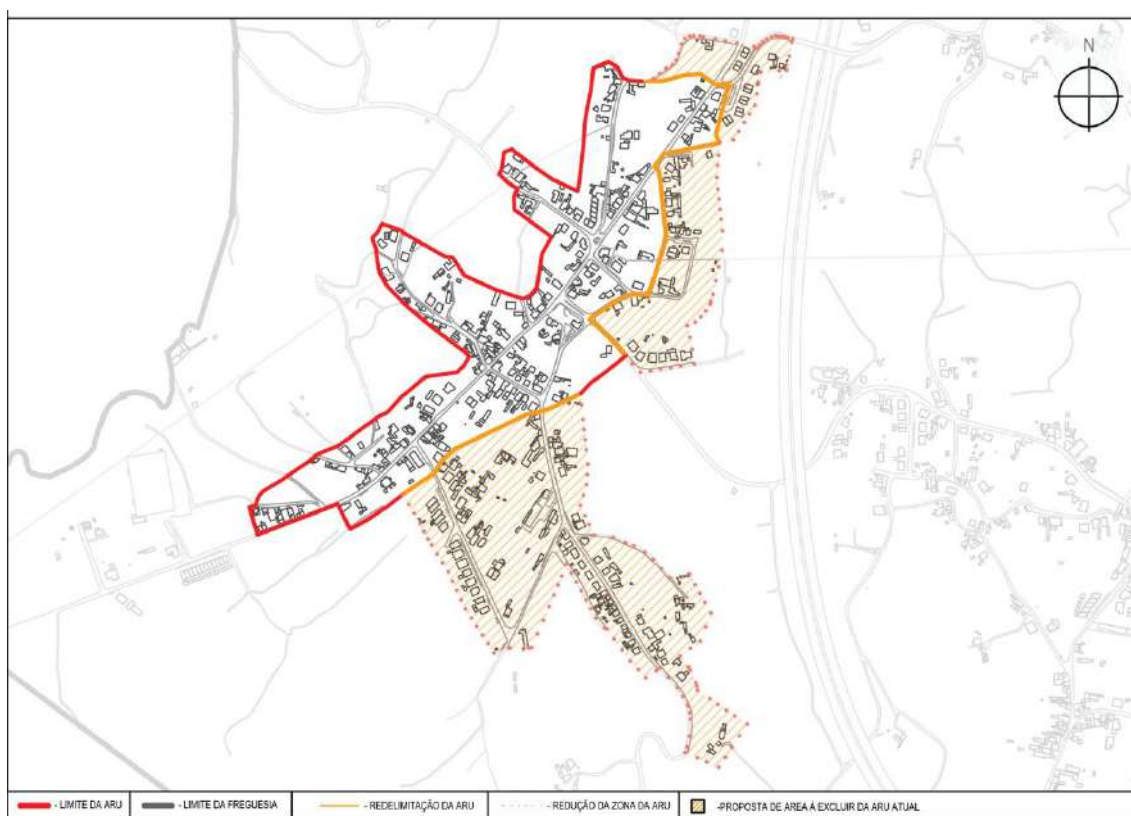
Figura 122 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)





Neste contexto, apostando num processo que contrarie a expansão e valoriza a recuperação e reutilização do edificado, propõe-se a redução da ARU do Lugar de Tarei, na freguesia de São Miguel de Souto, para a envolvente do seu eixo principal, passando esta a ter uma superfície de 20,88 ha.

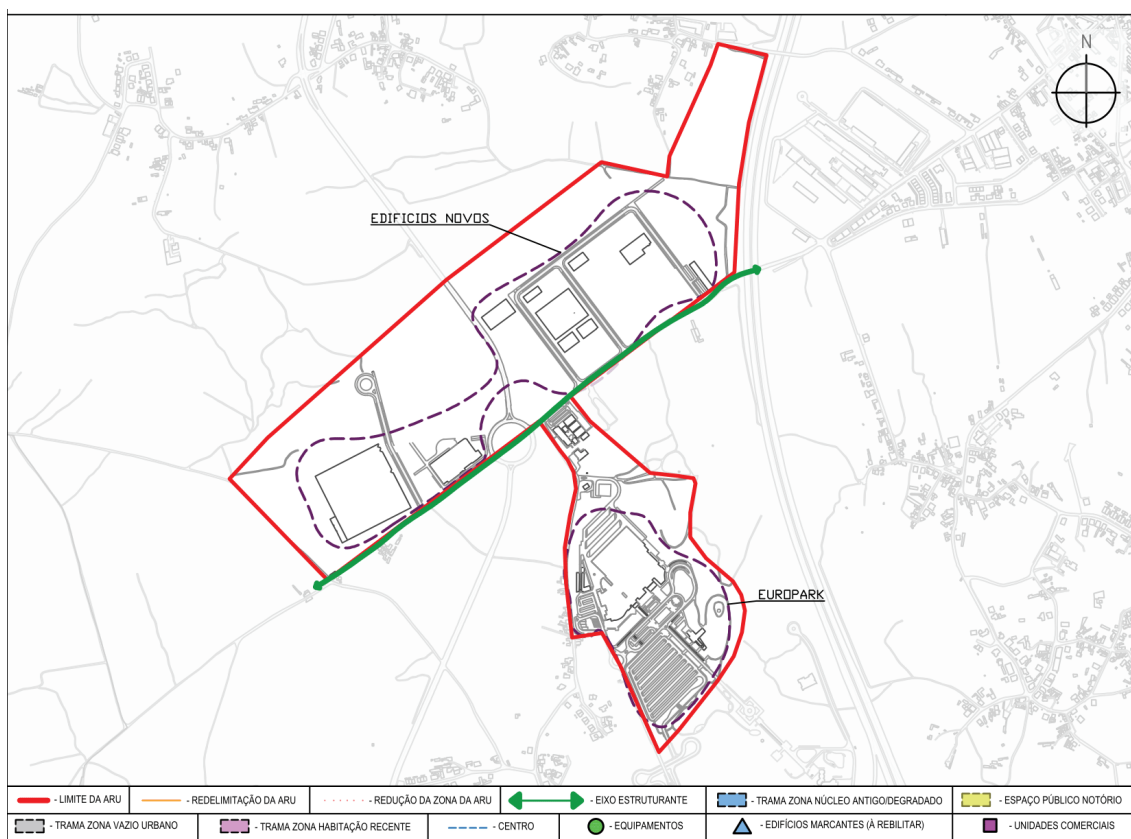
Figura 123 – Proposta de redelimitação da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)



### 4.3. Áreas de Reabilitação Urbana que são descontinuadas

#### 4.3.1. ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente

Figura 124 – Delimitação da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente



A ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente tem uma superfície de 83 ha e define-se em torno de um território expectante de ocupação com edifícios empresariais que venham complementar as unidades já existentes.

Trata-se de um setor de orografia pouco alterada, com grandes eixos viários e uma rotunda que faz a interligação entre o eixo norte / sul e o eixo nascente / poente.

Para além desta estrutura, surge uma outra extensão, a sul, que representa a parcela do Europarque, com os seus diversos edifícios, parque de estacionamento e áreas mais naturais envolventes.



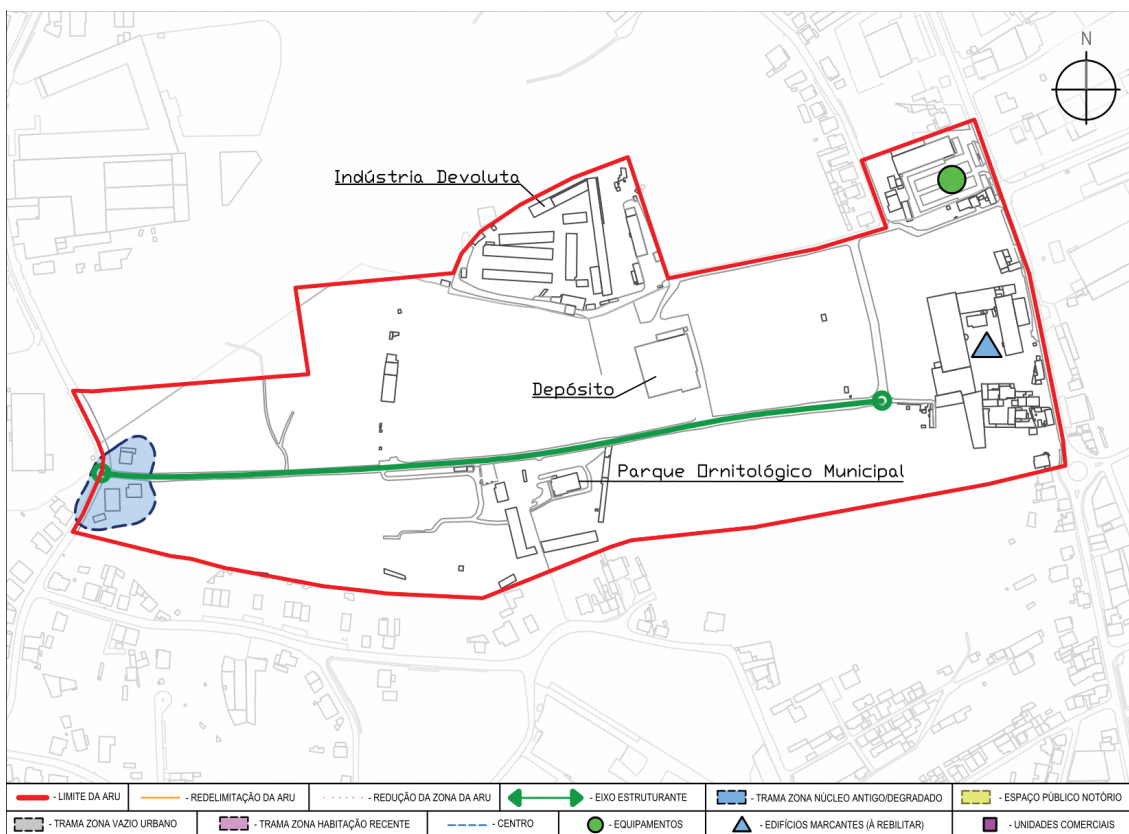
Figura 125 – Mosaico de imagens da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente



Não se encontram nesta ARU características que sustentem a sua classificação como tal e menos ainda a definição de uma Operação de Reabilitação Urbana, pelo que, analisada a situação, propõe-se que esta área seja descontinuada como ARU.

### 4.3.2. ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente

Figura 126 – Delimitação da ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente



A ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente, com os seus 23,39 ha, tem características que dificilmente fazem entender a possibilidade de desenvolvimento de uma estratégia de reabilitação urbana.

Aqui surge um edificado degradado constituído por edifícios de grande escala que foram no passado de utilização industrial intensa e hoje pouco ou nada produzem. Surge, também, uma grande área arborizada que interage com os edifícios, isolados e implantados em propriedades de grande dimensão. De salientar ainda a existência nesta ARU, a existência do Zoo / Parque Ornitológico, um equipamento importante na Freguesia, mas cuja implantação surge isolada face a outras áreas urbanas mais densas e vividas.

Esta não é uma área contínua nem consolidada, do ponto de vista da sua ocupação, nem do ponto de vista da sua infraestruturização, surgindo como que um terreno florestal onde existem dois arruamentos e onde foram edificadas algumas construções.



O espaço público é simples, definido por arruamentos de grande extensão, mas sem qualquer qualificação, apesar da relação que têm com o equipamento de excelência e com o espaço verde que ainda prevalece na área.

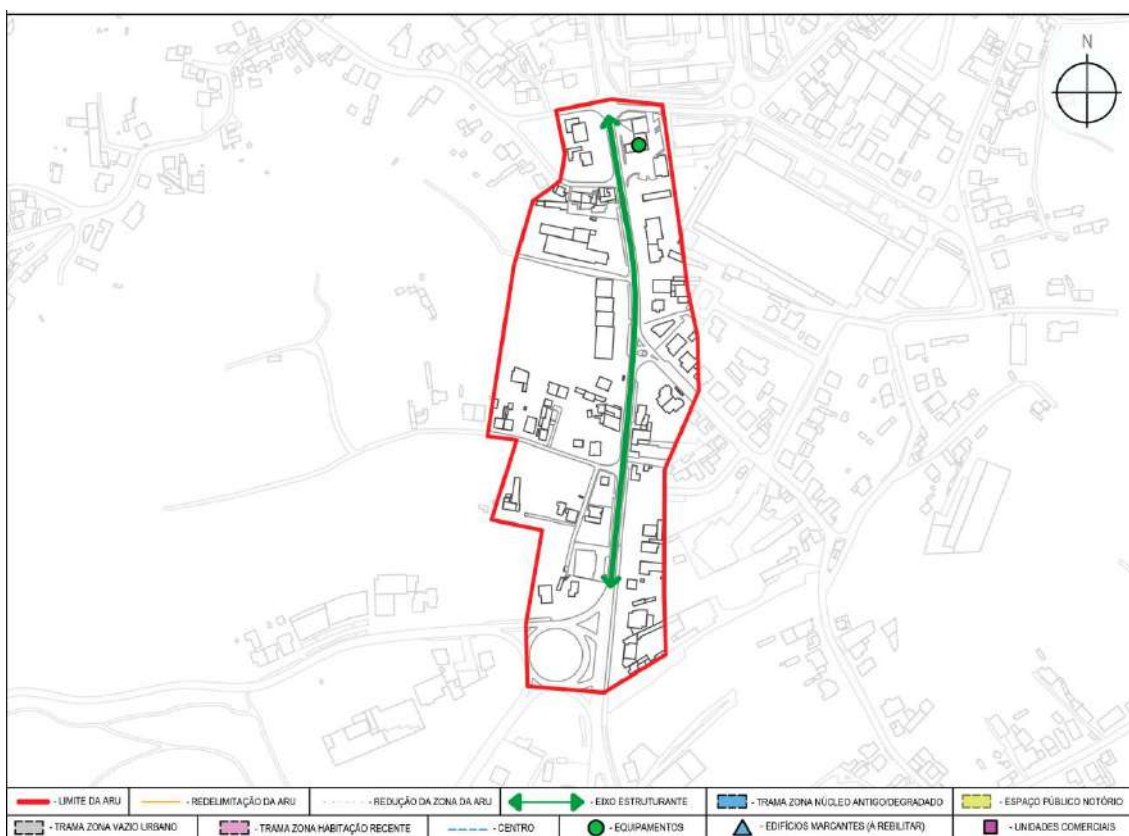
Figura 127 – Mosaico de imagens da ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envoltente



Ou seja, não se afigura que este território apresente alguma oportunidade ou qualidade para se assumir como ARU, pelo que a proposta vai no sentido da sua exclusão da lista de ARU do Concelho de Santa Maria da Feira.

### 4.3.3. ARU do Suil Park e Envolvente

Figura 128 – Delimitação da ARU do Suil Park e Envolvente



A ARU da Suil Park e Envolvente tem uma superfície de 7,62 ha e estrutura-se ao longo da EN1, conjugando diversos tipos de funções, de formas de ocupação do solo e de edifícios, juntando edifícios empresariais, comerciais e habitacionais, multifamiliares ou unifamiliares.

Tirando uma ou outra situação de um ou outro edifício mais antigo, devoluto e deteriorado, mas sem dimensão e escala no contexto em que se insere, não apresenta uma situação que se compagine com uma intervenção ao abrigo de uma ARU, sendo sim o problema deste território um problema de falta de ordenamento territorial decorrente de uma gestão do solo pouco adequada no passado, e onde a supremacia do tráfego automóvel e até do tráfego de pesados, levanta questões que deverão ser tratadas de uma outra forma, provavelmente, integrados em um estudo de planeamento territorial físico e de circulação.

Neste contexto, preconiza-se a desclassificação desta ARU, ponderando uma outra via, a coberto de outro regime, para tratar os diversos problemas aqui vigentes.



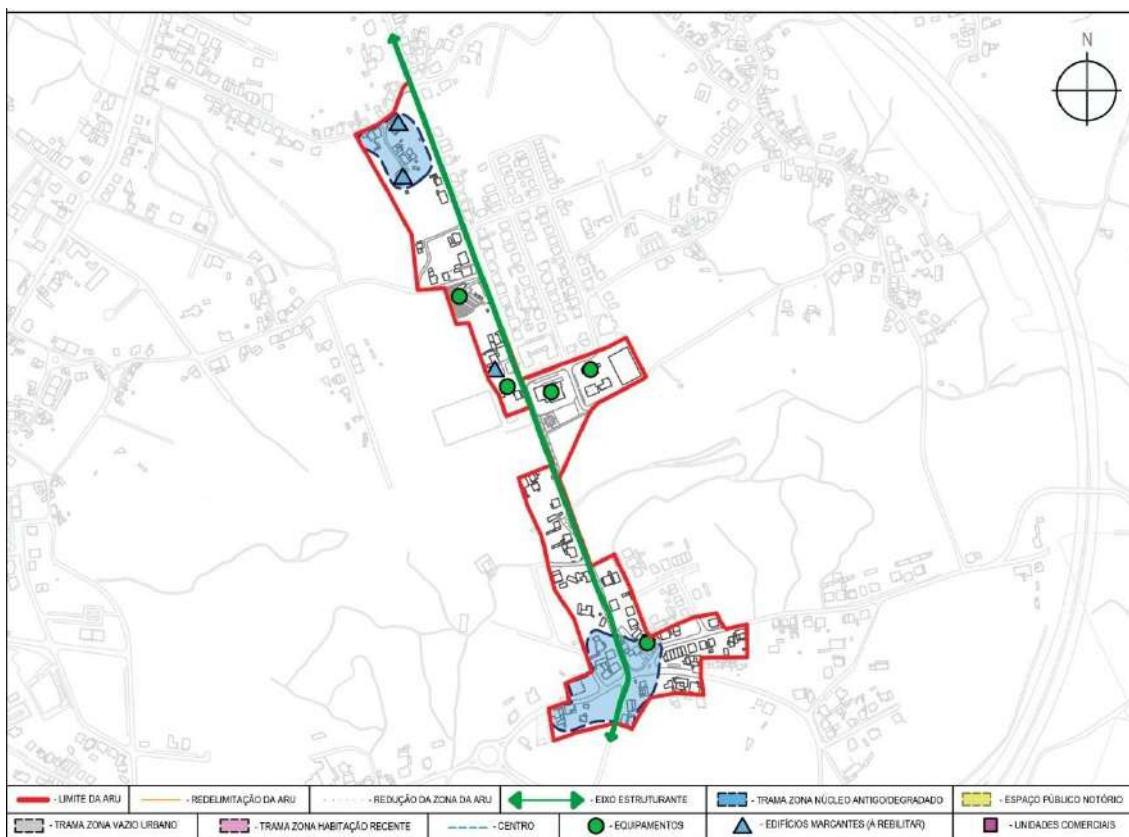
Figura 129 - Mosaico de imagens da ARU do Suil Park e Envolvente





#### 4.3.4. ARU da Área Central de Gião

Figura 130 – Delimitação da ARU da Área Central de Gião



A ARU da Área Central de Gião é axial e possui uma dimensão de 12,14 ha. Desenvolve-se em torno da Avenida da Igreja, que estrutura o território no sentido norte / sul. No topo sul, a zona do Calvário, é o remate e perfaz o cruzamento com a EN 326.

A organização da ARU passa muito pelos núcleos que existem nos seus topos, e pela concentração de equipamentos a meio da extensão da Avenida da Igreja, onde surgem as Igrejas nova e velha, o Cemitério, a Escola o Parque de Lazer e um edifício construído em altura, com o piso térreo ocupado por comércio.

Sendo a ARU predominantemente organizada por parcelas perpendiculares à Avenida da Igreja, é de salientar que os núcleos existentes nos seus topos contam com edifícios interessantes, contudo, sem necessitar de grande reabilitação e facilmente revitalizáveis como unidades habitacionais.

No topo sul, é de destacar a Casa da Cultura e dois outros edifícios ali existente, um deles voltado ao Largo do Calvário, já reabilitado, e um outro que gera um núcleo com outras pequenas unidades construídas, já com frente para a EN 326.



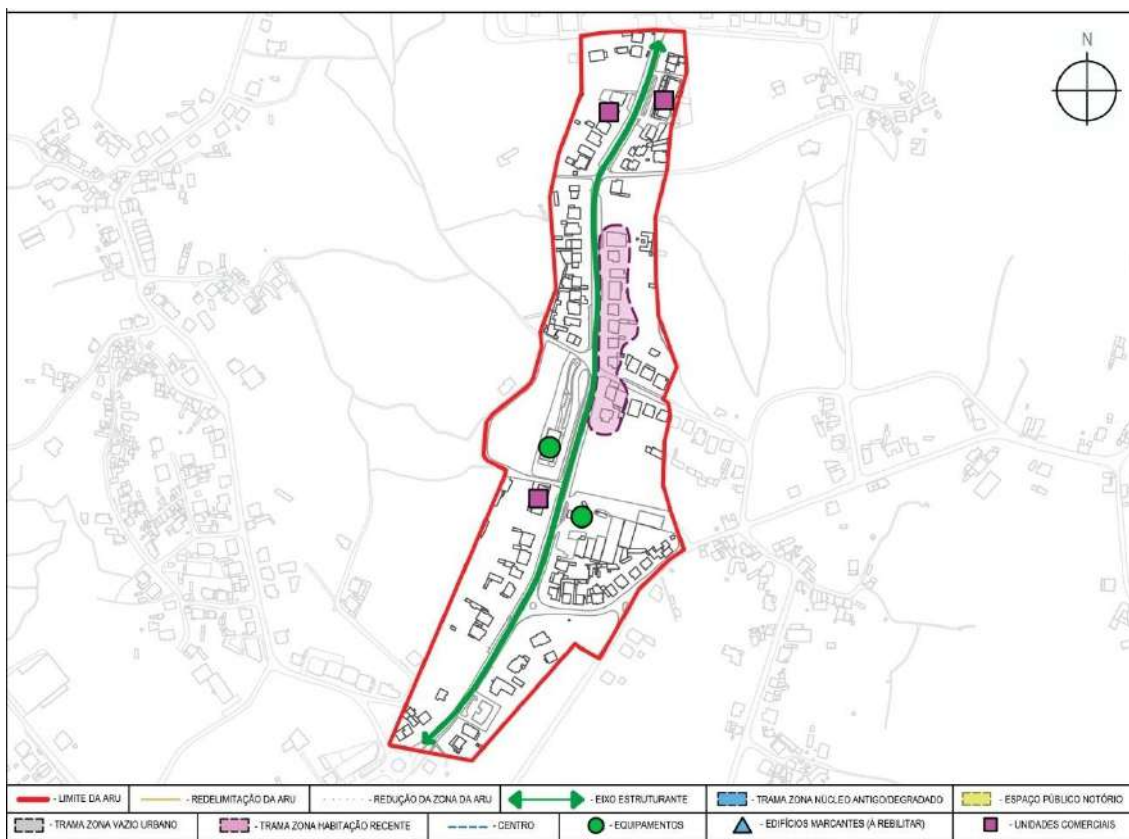
Figura 131 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Gião



Ou seja esta ARU não apresenta consolidação, continuidade ou coerência para um processo de reabilitação urbana, sugerindo-se a sua descontinuidade.

### 4.3.5. ARU da Área Central de Guisande

Figura 132 – Delimitação da ARU da Área Central de Guisande



A ARU da Área Central de Guisande conta com 14,03 ha e surge sobre o eixo viário da EN 223.

Trata-se de uma área onde as características de ocupação assentam numa edificação ao longo da via, predominantemente de habitações unifamiliares, algumas com espaços comerciais no piso térreo, situação que se articula com um outro edifício de habitação coletiva, por vezes também com atividade económica no piso térreo.

Todavia, todas as construções são recentes e apresentam razoável ou bom estado de conservação.

A ARU não apresenta qualquer estrutura urbana, nem tendência para tal, pelo que se vê com dificuldade o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana.

Neste contexto, preconiza-se a descontinuidade desta ARU.



Figura 133 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Guisande





## 5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

### 5.1. Benefícios Fiscais

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Assim, nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, mais concretamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

De facto, o artigo 14º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: 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 lado, *“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”*.

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA.

Nesta medida, decorre para o Município de Santa Maria da Feira, enquanto entidade gestora, a necessidade de estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados às ARU existentes.

Assim, e no contexto do presente documento que consagra a proposta de revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira, identifica-se o conjunto de benefícios fiscais associados que respeitem o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis.

### IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).



## **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)**

- Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);
- Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

## **IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)**

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, até ao limite de 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação de imóveis localizados em ARU (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, objeto de intervenção de reabilitação, localizados em ARU (n.º 7 do Artigo 71º do EBF).

## **IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLECTIVAS (IRC)**

- Não são tributados em sede de 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 (Artigo 71.º, n.º 1 do EBF);

## **TAXAS**

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).



## IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.23);
- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território ARU, nos termos definidos (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.27).

A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições: (1) que a empreitada se situe numa área de reabilitação definida pelo município (2) que a empreitada se qualifique como de reabilitação certificada pela autarquia.

Para efeitos de aplicação dos benefícios referidos neste ponto, haverá que atentar no disposto no n.º 23 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente nas seguintes definições:

- (a) **“Ações de reabilitação”**: 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;
- (b) **“Área de reabilitação urbana”**: a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que 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 subalínea ii) da alínea a) do número anterior;
- (c) **“Estado de conservação”**: o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.



Importa ainda ter em conta o disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF, que estabelece que o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação dos incentivos deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças competente.

O comprovativo do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. No presente caso, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.





## 5.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira continua a atribuir os mesmos benefícios do processo anterior das ARU aprovado em 2018, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas (mantêm-se os mesmos benefícios do 2º processo de delimitação das ARU aprovado em 2018):

- 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.



### 5.3. Apoios Financeiros

As políticas públicas para a área da reabilitação urbana têm registado uma grande dinâmica nos últimos anos. Vejamos alguns exemplos de instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

#### ❖ **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

#### Legislação Aplicável

- **Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho**

Aviso de abertura e Guia do Beneficiário disponíveis em <https://ifrru.ihru.pt/>

#### ❖ **Reabilitar para Arrendar**

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.



Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

#### Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha.>

#### ❖ **Casa Eficiente 2020**

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

#### Legislação Aplicável

- o Regulamento disponível no Portal da Habitação - Reabilitação Urbana <https://casaeficiente2020.pt/regulamento/>

#### ❖ **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.



Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

### Legislação Aplicável

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela **Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro**. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela **Lei 16/2015, de 24 de fevereiro**.

O **Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro**, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

## ❖ 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.



### Legislação Aplicável

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**  
Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.
- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**  
Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**  
Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.
- **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho**  
Estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2019. O artigo 184.º procede à alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.
- **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**  
Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social
- **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**  
Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação



## Índice de Quadros

Quadro 1 - Fases e conteúdos da metodologia adotada .....	4
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 1991 e 2011 .....	11
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2001 e 2011 .....	11
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2001 e 2011 .....	14
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2019 .....	15
Quadro 6 - Distribuição das ARU existentes por tipologia de reorganização .....	23
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Feira .....	25
Quadro 8 - Principais Indicadores Estatísticos de Lourosa .....	34
Quadro 9 - Principais Indicadores Estatísticos de Caldas de S. Jorge .....	39
Quadro 10 - Principais Indicadores Estatísticos de Argoncilhe .....	43
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos de Sanguedo .....	47
Quadro 12 - Principais Indicadores Estatísticos de Nogueira da Regedoura .....	51
Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos de Mozelos .....	55
Quadro 14 - Principais Indicadores Estatísticos de S. Paio de Oleiros .....	59
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos de Paços de Brandão .....	63
Quadro 16 - Principais Indicadores Estatísticos de Santa Maria de Lamas .....	68
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos de Mozelos .....	72
Quadro 18 - Principais Indicadores Estatísticos de Sanfins .....	76
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos de São Miguel de Souto .....	79
Quadro 20 - Principais Indicadores Estatísticos de Arrifana .....	83
Quadro 21 - Principais Indicadores Estatísticos de Canedo .....	88
Quadro 22 - Principais Indicadores Estatísticos de Louredo .....	91
Quadro 23 - Principais Indicadores Estatísticos de Vale .....	94
Quadro 24 - Principais Indicadores Estatísticos de Pigeiros .....	97
Quadro 25 - Principais Indicadores Estatísticos de Milheirós de Poiares .....	100
Quadro 26 - Principais Indicadores Estatísticos de Canedo .....	103
Quadro 27 - Principais Indicadores Estatísticos de Lobão .....	106
Quadro 28 - Principais Indicadores Estatísticos de Guisande .....	110
Quadro 29 - Principais Indicadores Estatísticos de Fiães .....	113
Quadro 30 - Principais Indicadores Estatísticos de Rio Meão .....	118
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos de S. João de Ver .....	122
Quadro 32 - Principais Indicadores Estatísticos de Espargo .....	126
Quadro 33 - Principais Indicadores Estatísticos de Travanca .....	130
Quadro 34 - Principais Indicadores Estatísticos de Fornos .....	134
Quadro 35 - Principais Indicadores Estatísticos de Escapães .....	139



Quadro 36 - Principais Indicadores Estatísticos de Mosteirô .....	144
Quadro 37 - Principais Indicadores Estatísticos de Vila Maior .....	149
Quadro 38 - Principais Indicadores Estatísticos de Lobão .....	153
Quadro 39 - Principais Indicadores Estatísticos de Romariz .....	157
Quadro 40 - Principais Indicadores Estatísticos de São Miguel de Souto .....	162



## Índice de Figuras

Figura 1 - Localização Regional do Concelho de Santa Maria da Feira .....	7
Figura 2 - Enquadramento paisagístico do concelho de Santa Maria da Feira .....	9
Figura 3 - Castelo de Santa Maria da Feira .....	16
Figura 4 - Delimitação da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira .....	26
Figura 5 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (1) .....	27
Figura 6 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (2) .....	28
Figura 7 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (3) .....	29
Figura 8 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira (4) .....	28
Figura 9 - Modelo de ocupação do solo .....	31
Figura 10 - Interpretação Territorial da ARU da Cidade de Santa Maria da Feira .....	32
Figura 11 - Delimitação da ARU da Área Central de Lourosa .....	35
Figura 12 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Lourosa .....	36
Figura 13 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lourosa .....	37
Figura 14 - Delimitação e Interpretação Territorial da ARU do Porto Carvoeiro .....	38
Figura 15 - Delimitação da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	40
Figura 16 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	41
Figura 17 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	42
Figura 18 - Delimitação da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	44
Figura 19 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	45
Figura 20 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	46
Figura 21 - Delimitação da ARU da Área Central de Sanguedo .....	48
Figura 22 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Sanguedo .....	49
Figura 23 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanguedo .....	50
Figura 24 - Delimitação da ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura .....	52
Figura 25 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura .....	53
Figura 26 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Nogueira de Regedoura .....	54
Figura 27 - Delimitação da ARU da Área Central de Mozelos .....	56
Figura 28 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Mozelos .....	57
Figura 29 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mozelos .....	58
Figura 30 - Delimitação da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	60
Figura 31 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	61
Figura 32 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	62
Figura 33 - Delimitação da ARU da Área Central de Paços de Brandão .....	64
Figura 34 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Paços de Brandão .....	65
Figura 35 - Interpretação territorial da ARU da Área Central de Paços de Brandão .....	66





Figura 36 – Delimitação da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas .....	69
Figura 37 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas .....	70
Figura 38 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Santa Maria de Lamas .....	71
Figura 39 – Delimitação do Lugar de Murado – Mozelos .....	73
Figura 40 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Murado – Mozelos .....	74
Figura 41 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Murado – Mozelos .....	75
Figura 42 – Eixo Urbano Paços de Brandão, Santa Maria de Lamas e Murado – Mozelos .....	75
Figura 43 – Delimitação da ARU da Área Central de Sanfins .....	77
Figura 44 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Sanfins .....	78
Figura 45 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanfins .....	78
Figura 46 – Delimitação da ARU da Área Central de São Miguel de Souto .....	80
Figura 47 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de São Miguel de Souto .....	81
Figura 48 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de São Miguel de Souto .....	82
Figura 49 – Delimitação da ARU da Área Central de Arrifana .....	84
Figura 50 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Arrifana .....	85
Figura 51 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Arrifana .....	86
Figura 52 – Delimitação da ARU da Área Central de Canedo .....	89
Figura 53 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Canedo .....	90
Figura 54 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Canedo .....	90
Figura 55 – Delimitação da ARU da Área Central de Louredo .....	92
Figura 56 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Louredo .....	93
Figura 57 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Louredo .....	93
Figura 58 – Delimitação da ARU da Área Central de Vale .....	95
Figura 59 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Vale .....	96
Figura 60 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vale .....	96
Figura 61 – Delimitação da ARU da Área Central de Pigeiros .....	98
Figura 62 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Pigeiros .....	99
Figura 63 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Pigeiros .....	99
Figura 64 – Delimitação da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	101
Figura 65 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	102
Figura 66 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	102
Figura 67 – Delimitação da ARU do Lugar de Vilares (Canedo) .....	104
Figura 68 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Vilares (Canedo) .....	105
Figura 69 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Vilares (Canedo) .....	105
Figura 70 – Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	107
Figura 71 – Interpretação territorial da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	108
Figura 72 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	109
Figura 73 – Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	111
Figura 74 – Interpretação territorial da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	112
Figura 75 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	112
Figura 76 – Delimitação da ARU da Área Central de Fiães .....	114



Figura 77 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Fiães .....	115
Figura 78 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fiães .....	116
Figura 79 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Fiães .....	117
Figura 80 – Delimitação da ARU da Área Central de Rio Meão .....	119
Figura 81 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Rio Meão .....	120
Figura 82 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Rio Meão .....	120
Figura 83 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Rio Meão .....	121
Figura 84 – Delimitação da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	123
Figura 85 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	124
Figura 86 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	124
Figura 87 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	125
Figura 88 – Delimitação da ARU da Área Central de Espargo .....	127
Figura 89 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Espargo .....	128
Figura 90 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Espargo .....	129
Figura 91 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Espargo .....	129
Figura 92 – Delimitação da ARU da Área Central de Travanca .....	131
Figura 93 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Travanca .....	132
Figura 94 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Travanca .....	133
Figura 95 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Travanca .....	133
Figura 96 – Delimitação da ARU da Área Central de Fornos .....	135
Figura 97 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Fornos .....	136
Figura 98 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fornos .....	137
Figura 99 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Fornos .....	138
Figura 100 – Delimitação da ARU da Área Central de Escapães .....	140
Figura 101 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Escapães .....	141
Figura 102 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Escapães .....	142
Figura 103 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Escapães .....	143
Figura 104 – Delimitação da ARU da Área Central de Mosteirô .....	145
Figura 105 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Mosteirô .....	146
Figura 106 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mosteirô .....	147
Figura 107 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Mosteirô .....	148
Figura 108 – Delimitação da ARU da Área Central de Vila Maior .....	150
Figura 109 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Vila Maior .....	151
Figura 110 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vila Maior .....	151
Figura 111 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Vila Maior .....	152
Figura 112 – Delimitação da ARU da Área Central de Lobão .....	154
Figura 113 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Lobão .....	155
Figura 114 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lobão .....	155
Figura 115 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Lobão .....	156
Figura 116 – Delimitação da ARU da Área Central de Romariz .....	158
Figura 117 – Interpretação territorial da ARU da Área Central de Romariz .....	159



Figura 118 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Romariz .....	160
Figura 119 – Proposta de redelimitação da ARU da Área Central de Romariz .....	161
Figura 120 – Delimitação da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	163
Figura 121 – Interpretação territorial da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	164
Figura 122 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	165
Figura 123 – Proposta de redelimitação da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	166
Figura 124 – Delimitação da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente .....	167
Figura 125 – Mosaico de imagens da ARU do Espaço de Atividades Económicas do Europarque e Envolvente .....	168
Figura 126 – Delimitação da ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente .....	169
Figura 127 – Mosaico de imagens da ARU do Zoo / Parque Ornitológico de Lourosa e Envolvente .....	170
Figura 128 – Delimitação da ARU do Suil Park e Envolvente .....	171
Figura 129 – Mosaico de imagens da ARU do Suil Park e Envolvente .....	172
Figura 130 – Delimitação da ARU da Área Central de Gião .....	173
Figura 131 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Gião .....	174
Figura 132 – Delimitação da ARU da Área Central de Guisande .....	175
Figura 133 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Guisande .....	176



santa maria da feira  
câmara municipal

## Equipa de Acompanhamento Interna



santa maria da feira  
câmara municipal

Vereador Prof. Doutor António Topa Gomes (Coordenação Política)

Arq.º Pedro Nuno Silva (Coordenação Técnica)

Dr.ª Isabel Ferreira

Dr.ª Rita Faria

Dr. Rui Adelino

Dr.ª Sónia Amaral

Arq.ª Tereza Azinheira

## Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.º Philippe Carvalho



## **ANEXO**

Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais  
atualmente em vigor



### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

<b>IMPOSTO</b>	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos
<b>PRESSUPOSTOS</b>	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: <ul style="list-style-type: none"><li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li><li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li><li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li></ul>
<b>CONDICIONANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º);</li><li>– A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;</li><li>– A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de utilização/ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria);</li><li>– O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</li></ul>
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, 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.</p> <p>A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior</p>



### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

<b>IMPOSTO</b>	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<p>A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos , que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li><li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li><li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li></ul>
<b>CONDICIONANTES</b>	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, 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.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>



### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

<b>IMPOSTO</b>	IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<p>A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente</p> <p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos , que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li><li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li><li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li></ul>
<b>CONDICIONANTES</b>	O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, 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.</p> <p>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</p>





### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º

<b>IMPOSTO</b>	Taxas
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos , que sejam, cumulativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</li><li>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</li><li>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</li></ul>
<b>RECONHECIMENTO</b>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos da Câmara Municipal, antes do início da obra de reabilitação , havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com MAEC).</p> <p>Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.</p>



INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º	
IMPOSTO	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
BENEFÍCIO FISCAL	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de:  (a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou  (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.
CONDICIONANTES	Ações de reabilitação 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.
RECONHECIMENTO	Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (Município de Santa Maria da Feira), sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.



### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º

<b>IMPOSTO</b>	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais-valias.
<b>PRESSUPOSTOS</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;</li><li>2. Mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.</li></ol>
<b>CONDICIONANTES</b>	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.



### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º

<b>IMPOSTO</b>	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 71.º do EBF (n.º 7) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento.
<b>PRESSUPOSTOS</b>	Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:  (a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', 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), que sejam objeto de ações de reabilitação.
<b>CONDICIONANTES</b>	Ações de reabilitação 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.



### INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º

<b>IMPOSTO</b>	IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Isenção de IRC sobre os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional
<b>PRESSUPOSTOS</b>	São apenas considerados os 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.
<b>CONDICIONANTES</b>	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.



INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.23)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico;</li><li>2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público;</li><li>3. Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</li></ol>
RECONHECIMENTO	<p>A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.</p> <p>Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.</p>
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.



INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	<p>Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);</li><li>(b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.</li></ul>



INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI	
IMPOSTO	IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	112.º, n.º 6.
BENEFÍCIO FISCAL	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
PRESSUPOSTOS	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação;</li><li>2. Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.</li></ol>
CONDICIONANTES	<p>Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.</p> <p>Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.</p> <p>Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.</p>
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.





**santa maria da feira**  
câmara municipal

**Revisão da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana**  
existentes no Concelho de Santa Maria da Feira

