

# ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

PARA A EXECUÇÃO DE 27 OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO  
URBANA DE NATUREZA SIMPLES

Setembro de 2022



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 2 - Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana - Estudos e Consultoria, Lda.

setembro de 2022

# Índice

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
1.1. Objetivos do Trabalho .....	1
1.2. Enquadramento Legislativo .....	2
1.3. Síntese da Metodologia Adotada .....	3
<b>2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO</b> .....	<b>5</b>
2.1. Caracterização Territorial .....	5
2.2. Contexto Socioeconómico .....	9
2.3. Dinâmicas Urbanas .....	13
<b>3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES</b> .....	<b>19</b>
3.1. Enquadramento das Operações .....	19
3.2. Objetivos Gerais e Específicos .....	19
3.3. Identificação e Localização das ORU Simples .....	22
<b>4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES</b> .....	<b>25</b>
4.1. ORU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	25
4.2. ORU da Área Central de Argoncilhe .....	32
4.3. ORU da Área Central de Sanguedo .....	40
4.4. ORU da Área Central de Nogueira da Regedoura .....	47
4.5. ORU da Área Central de Mozelos .....	55
4.6. ORU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	63
4.7. ORU da Área Central de Sanfins .....	71
4.8. ORU da Área Central de São Miguel de Souto .....	78
4.9. ORU da Área Central de Canedo .....	85
4.10. ORU da Área Central de Louredo .....	92
4.11. ORU da Área Central de Vale .....	99
4.12. ORU da Área Central de Pigeiros .....	106
4.13. ORU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	113
4.14. ORU do Lugar de Vilares (Canedo) .....	120
4.15. ORU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	127
4.16. ORU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	134
4.17. ORU da Área Central de Rio Meão .....	141
4.18. ORU da Área Central de S. João de Ver .....	148
4.19. ORU da Área Central de Espargo .....	155
4.20. ORU da Área Central de Travanca .....	162

4.21. ORU da Área Central de Fornos .....	169
4.22. ORU da Área Central de Escapães .....	176
4.23. ORU da Área Central de Mosteirô .....	183
4.24. ORU da Área Central de Vila Maior .....	190
4.25. ORU da Área Central de Lobão .....	197
4.26. ORU da Área Central de Romariz .....	204
4.27. ORU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto).....	211
<b>5. MODELO DE GOVERNAÇÃO .....</b>	<b>218</b>
5.1. Prazo de Execução .....	218
5.2. Modelo de Gestão e Organização .....	218
5.3. Instrumentos de Execução .....	220
5.4. Mecanismos de Acompanhamento e Avaliação .....	221
<b>6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....</b>	<b>224</b>
6.1. Benefícios Fiscais .....	224
6.2. Incentivos Municipais .....	228
6.3. Apoios Financeiros .....	229
Índice de Quadros .....	233
Índice de Figuras.....	237
Equipa Técnica .....	241
ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor .....	242



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Objetivos do Trabalho

O presente documento corresponde à elaboração da Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples.

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>1</sup>, uma ORU é o conjunto articulado de intervenções que visa, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área. Na presente abordagem, as 27 ORU que se propõem são de natureza Simples, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A definição desta Estratégia de Reabilitação Urbana dá sequência aos esforços recentemente desenvolvidos pelo Município de Santa Maria da Feira na revisão das delimitações das ARU existentes, pretendendo, assim, prosseguir com uma estratégia integrada de reabilitação e revitalização urbana que promova melhores condições urbanísticas e ambientais e permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural.

Com a elaboração desta Estratégia de Reabilitação Urbana, o Município de Santa Maria da Feira ficará dotado de uma nova ferramenta que irá permitir:

- Definir uma visão de futuro e uma estratégia própria para as ARU existentes que permita dotar esta área de boas condições urbanísticas e ambientais, contribuindo para a sua progressiva valorização e afirmação;
- Valorizar o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que estimulem o desenvolvimento económico e social e a criação de emprego, bem como a melhoria das condições socioeconómicas, habitacionais, urbanísticas e ambientais na área de intervenção;
- Estimular o envolvimento direto dos agentes públicos e privados relevantes nas intervenções de reabilitação urbana e uma articulação efetiva de processos e vontades entre estes e a Autarquia.

---

<sup>1</sup> Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.



## 1.2. Enquadramento Legislativo

A elaboração da presente Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, teve em consideração o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) por forma a poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma dessas ORU.

De acordo com o disposto no RJRU (Art.º 8.º), uma ORU simples é uma *“intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo -se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.”* Quer isto dizer que, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, neste caso o Município de Santa Maria da Feira, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Por sua vez, e tal como teremos oportunidade de apresentar com mais pormenor adiante, através da definição da ORU Simples serão conferidos poderes acrescidos à entidade gestora (Art.º 54º), como a imposição da obrigação de reabilitar, bem como a de atuar no âmbito de obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência e arrendamento forçado.

Acompanhando o preconizado no RJRU, as 27 Operações de Reabilitação Urbana terão como instrumento de suporte a presente Estratégia de Reabilitação Urbana que, por sua vez e de acordo com o Art. 30.º, deverá contemplar os seguintes elementos orientadores, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:

- Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- Estabelecer o prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- Determinar o modelo de gestão da Área de Reabilitação Urbana e de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no decreto-lei;
- Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.



### 1.3. Síntese da Metodologia Adotada

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

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, 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, correspondendo este relatório à Fase 2.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
<b>FASE 1</b>	1.1. Memória Descritiva e Justificativa
Revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira	1.2. Plantas com a análise e eventual delimitação da área de intervenção
	1.3. Quadro dos Benefícios Fiscais associados
<b>FASE 2</b>	2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção
Elaboração das propostas de Estratégica de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples	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 para as Estratégias e para os Programas Estratégico de Reabilitação Urbana para cada uma das 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 27 operações de reabilitação urbana, é seguidamente apresentada uma breve caracterização territorial do concelho de Santa Maria da Feira centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico, (ii) Envolvente 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.

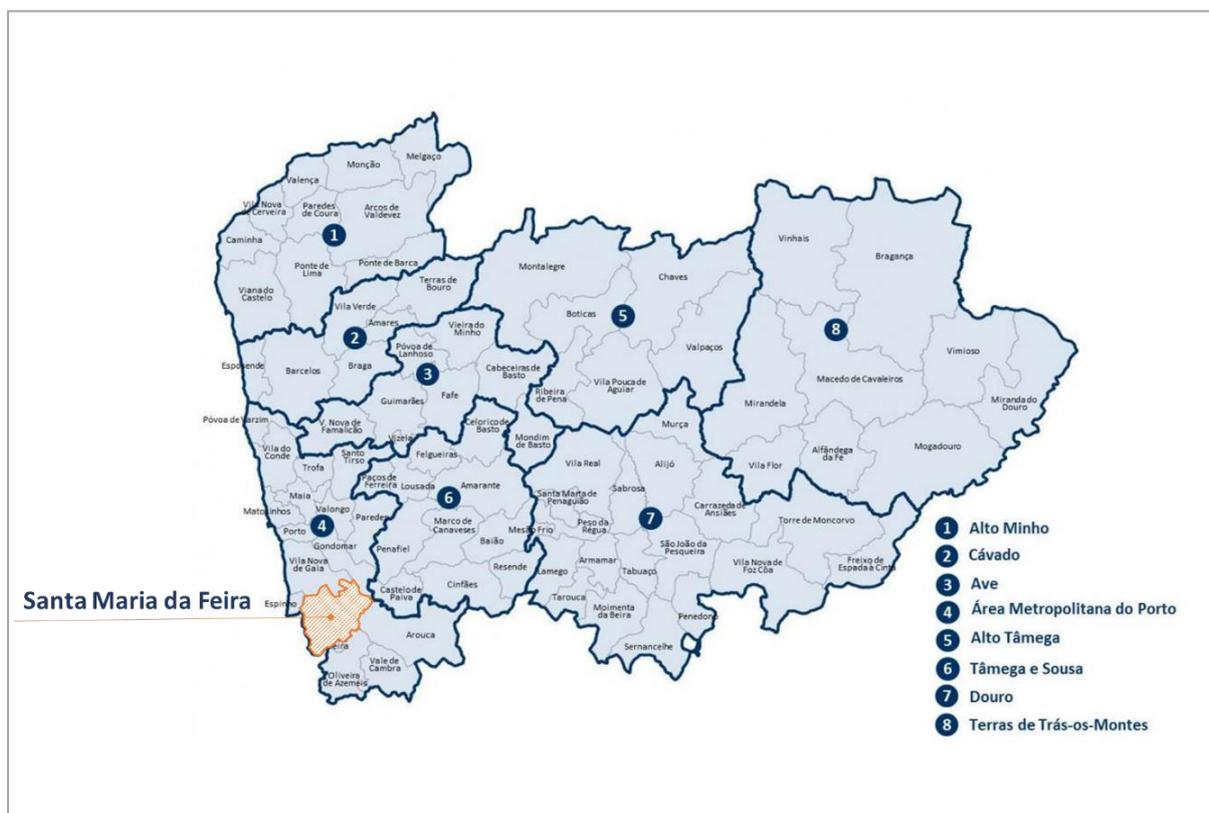


## Envolvente Territorial

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 7.492 hectares, o que corresponde a 34,8% da ocupação do território.

As áreas agrícolas e pecuárias abrangem cerca de 3.580 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 elaborada 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 União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, sede do Concelho, tendo já em consideração os resultados, embora ainda preliminares, dos censos de 2021.

A compreensão das principais tendências socioeconómicas do Concelho irá contribuir para, posteriormente, se perspetivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para as 27 Operações de Reabilitação Urbana de natureza Simples.



## Análise Demográfica

De acordo com os resultados preliminares dos censos de 2021, a população residente no Concelho de Santa Maria da Feira é de 136.720 habitantes, e a população residente na União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo é de 19.786 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 634,10 hab./Km<sup>2</sup> no concelho e de 847,00 hab./Km<sup>2</sup> na União de Freguesias. Note-se que se trata de densidades populacionais elevadas, bastante superiores à média nacional (112,0 hab./km<sup>2</sup>) e às médias das regiões Norte (170,3 hab./km<sup>2</sup>) e Centro (79,7 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 um crescimento da população na União de Freguesias, território mais urbano e sede do Concelho, e uma ligeira diminuição populacional na média do Concelho.

Com efeito, enquanto no total do Concelho se assistiu a uma redução da população residente, passando-se de 139.312 habitantes para 136.720 habitantes, ou seja perderam-se 2.592 habitantes (-1,86% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à União de Freguesias, verificou-se um crescimento no mesmo período, passando-se de 18.194 habitantes para 19.786 habitantes, ou seja, ganharam-se 1.592 habitantes (8,95% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a União de Freguesias aumentou o seu peso relativo no Concelho, representando em 2021 cerca de 14,5% da população total (quando, em 2011, representava aproximadamente 13,1%).

Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021) (hab./Km <sup>2</sup> )
		2001	2011	2021*	Variação 2011-2021		
	Km <sup>2</sup>	Nº	Nº	Nº	Nº	%	
Santa Maria da Feira (Concelho)	215,61	135.964	139.312	136.720	2.592	-1,86	634,10
União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	23,36	16.520	18.194	19.786	1.592	8,95	847,00

(\*) - Dados preliminares

Fonte: Instituto Nacional de Estatística



Importa ainda destacar que, entre 2001 e 2021, a União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo (que coincide com o núcleo mais urbano do Concelho) teve 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.

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decréscimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da população de idosos). De referir que, de acordo com as estimativas do INE para Santa Maria da Feira, o Índice de Envelhecimento, que consiste na relação entre número de residentes com 65 ou mais anos por 100 residentes com menos de 15 anos, se encontra em 2020 em 159,7, enquanto em 2011 era de 93,6.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no Concelho, já que, os dados referentes a 2020, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (8,9‰) continua superior à Taxa Bruta de Natalidade (7,4‰) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

O Quadro 3 evidencia como evoluiu o número de agregados domésticos na última década.

**Quadro 3 - Número de Agregados Domésticos, entre 2011 e 2021**

Local de Residência	Agregados Domésticos		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021*	
Santa Maria da Feira (Concelho)	48.982	51.024	4,2
União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	6.560	7.450	13,6

(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

É de realçar que, entre 2011 e 2021, o número de agregados domésticos aumentou 4,2% no Concelho, passando-se de 48.982 agregados, em 2011, para 51.024, em 2021. De notar que no mesmo período a população residente no Concelho reduziu -1,8%.



Idêntica situação aconteceu na União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo onde o número de agregados domésticos aumentou 13,6%, enquanto a população residente no Concelho aumentou 8,9%.

Este facto deve-se fundamentalmente aos atuais fenómenos de alteração da situação dos agregados, designadamente com a redução da dimensão média das famílias e o aumento das famílias monoparentais e unipessoais. Este crescimento do número de agregados de pequena dimensão é também devido ao aumento da dissolução de uniões e ao crescimento da longevidade da população.

Embora ainda não esteja disponível a informação dos censos de 2021, 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 de 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%). No que concerne 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 2011 e 2021, assistiu-se no Concelho ao aumento de cerca de 2,2% do número de edifícios (959 edifícios) e de 3,0% de alojamentos (1.817 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado é constituído por 44.570 edifícios a que correspondem 62.371 alojamentos.

No que respeita à União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, o aumento foi de cerca de 2,1% do número de edifícios (99 edifícios) e de 7,3% de alojamentos (597 alojamentos). Deste modo, em 2021, o parque edificado era constituído por 4.786 edifícios a que correspondiam 8.813 alojamentos.

Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos, entre 2011 e 2021

Local de Residência	Edifícios		Variação 2011-2021 (%)	Alojamentos		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021*		2011	2021*	
Santa Maria da Feira (Concelho)	43.611	44.570	2,2	60.554	62.371	3,0
União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo	4.687	4.786	2,1	8.216	8.813	7,3

(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação



É de realçar que o crescimento da variação percentual de alojamentos verificado na última década foi inferior ao crescimento da variação percentual de agregados registado em igual período de tempo. Com efeito, entre 2011 e 2021, no total do Concelho o aumento da variação de alojamentos foi de 3,0%, enquanto o crescimento da variação de agregados foi de 4,2%. No que se refere à União de Freguesias da Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo o aumento da variação de alojamentos registado foi de 7,3%, enquanto o crescimento da variação de agregados foi de 13,6%.

Este é um facto muito importante que justifica alguma da pressão habitacional sentida atualmente no Concelho, ao nível da dificuldade de acesso à habitação e do elevado preço dos alojamentos.

Uma análise também muito pertinente 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 grande 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 2020 sido concluídos 184 fogos e licenciados 159 fogos, que se espera venha a intensificar no futuro.

**Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2020**

Santa Maria da Feira	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
	Licenciados	Concluídos
Ano		
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	179	132
2019	183	130
2020	159	184

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, vêm-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. A este respeito, importa salientar que na última década o aumento do número de agregados foi superior ao aumento do número de alojamentos o que pode fundamentar a necessidade de uma maior dinâmica construtiva.

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 à Estratégia para execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana Simples.

### **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



Fonte: <https://cm-feira.pt/web/guest/castelo>

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 Vieiras – U.F. Souto e Mosteirô; Pelos Vales dos Rios Ul, Inha e Uíma; e Caminhos do Porto Carvoeiro.



### **3. CONTEXTUALIZAÇÃO ESTRATÉGICA DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES**

#### **3.1. Enquadramento das Operações**

Como antes referido, 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. De salientar que sendo o crescimento do número de famílias superior ao crescimento do número de alojamentos e sendo real a existência de edifícios devolutos e degradados, é por esta via que a política de gestão urbanística e de promoção da habitação deve seguir.

O início do processo de delimitação das 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 adaptar ainda mais ao contexto e dinâmicas de reabilitação atuais, em especial no que diz respeito às oportunidades de enquadramento no Portugal 2020, nas dinâmicas de investimento privado, fundos de investimento e programas de apoio à reabilitação nas áreas de reabilitação urbana.

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 enquadrou o processo de revisão das delimitações das ARU existentes no Concelho, do qual foram definidas 27 Áreas de Reabilitação Urbana Simples e 8 Áreas de Reabilitação Urbana Sistemáticas, que em muito resultaram das dinâmicas sociais e económicas que, entretanto, têm ocorrido neste território.

#### **3.2. Objetivos Gerais e Específicos**

Num primeiro momento, importa aqui recordar e reiterar os principais objetivos gerais que presidiram à revisão da delimitação das ARU no Concelho de Santa Maria da Feira, tarefa que antecedeu o desenvolvimento das Operações de Reabilitação Urbana que aqui se trata, neste Relatório, as de natureza Simples.



Desde logo, 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. Isto, com ação direta nas Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas e, de forma indireta mais induzida, nas Operações de Reabilitação Urbana Simples.

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 fundamentam-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. Mais ainda, fundamentam-se como intervenções indutoras das ações dos proprietários privados sobre os seus edifícios.

Estes centros devem ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados. Para isso, é proposto a requalificação dos espaços públicos existentes, 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 e neste caso das Operações de Reabilitação Urbana Simples em cumprimento da legislação aplicável, 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 até, complementarmente, 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, tudo isto num espírito de reabilitação e revitalização urbana. 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 reabilitação 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 reabilitação do edificado ou eventual nova construção no âmbito da reabilitação urbana, constitui, para além da promoção de habitação, 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, a existência das ARU possibilita 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 permite alcançar através da realização de Operações de Reabilitação Urbana os seguintes objetivos específicos:

1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa;
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, bem assim como nas novas construções;
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.

### 3.3. Identificação e Localização das ORU Simples

Foi tendo em consideração todo o processo associado às ARU desenvolvido pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, bem como atendendo aos objetivos gerais e específicos mencionados no ponto anterior, que foram definidas as 27 Operações de Reabilitação Urbana Simples e as 8 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas.

No que respeita às 27 Operações de Reabilitação Urbana Simples, objeto do presente documento, a sua identificação encontra-se no Quadro 6 seguidamente apresentado.

Quadro 6 – Operações de Reabilitação Urbana Simples

Nº	Designação da ORU Simples
1	ORU da Área Central de Caldas de S. Jorge
2	ORU da Área Central de Argoncilhe
3	ORU da Área Central de Sanguedo
4	ORU da Área Central de Nogueira da Regedoura



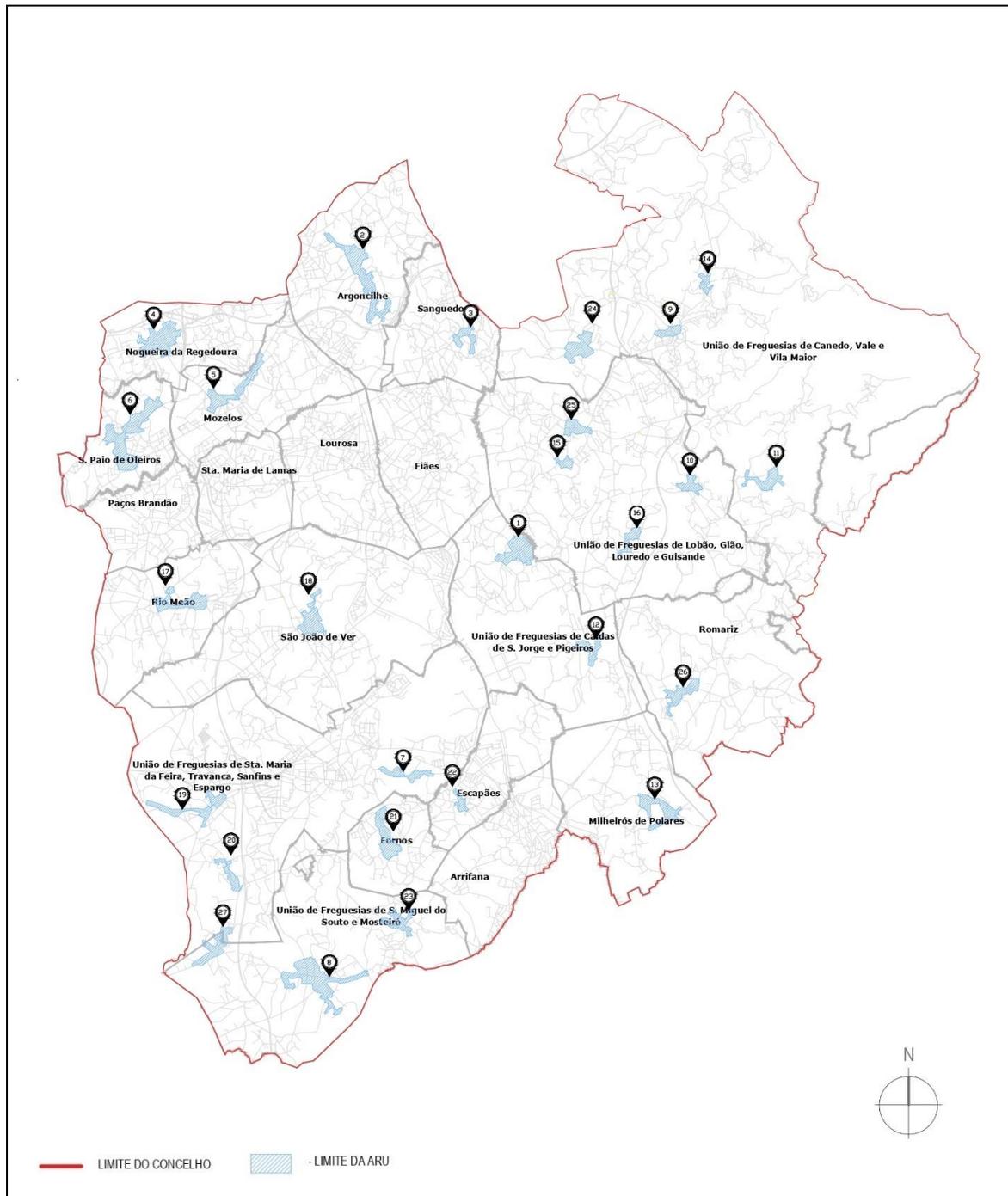
5	ORU da Área Central de Mozelos
6	ORU da Área Central de S. Paio de Oleiros
7	ORU da Área Central de Sanfins
8	ORU da Área Central de São Miguel de Souto
9	ORU da Área Central de Canedo
10	ORU da Área Central de Louredo
11	ORU da Área Central de Vale
12	ORU da Área Central de Pigeiros
13	ORU da Área Central de Milheirós de Poiares
14	ORU do Lugar de Vilares (Canedo)
15	ORU do Lugar da Igreja (Lobão)
16	ORU do Lugar da Igreja (Guisande)
17	ORU da Área Central de Rio Meão
18	ORU da Área Central de S. João de Ver
19	ORU da Área Central de Espargo
20	ORU da Área Central de Travanca
21	ORU da Área Central de Fornos
22	ORU da Área Central de Escapães
23	ORU da Área Central de Mosteirô
24	ORU da Área Central de Vila Maior
25	ORU da Área Central de Lobão
26	ORU da Área Central de Romariz
27	ORU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)

Por sua vez na Figura 4 é possível observar a localização geográfica no concelho de Santa Maria da Feira das 27 Operações de Reabilitação Urbana Simples.

No próximo capítulo, e de acordo com o consagrado no RJRU, são desenvolvidas as estratégias de reabilitação urbana para cada uma das 27 Operações de Reabilitação Urbana Simples agora elencadas.



Figura 4 - Localização das ORU no Concelho de Santa Maria da Feira





## 4. OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

### 4.1. ORU DA ÁREA CENTRAL DE CALDAS DE S. JORGE

#### 4.1.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge insere-se no espaço territorial da União das Freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 União das freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3.897	3.693	-204	-5,23	↓
Nº de Edifícios	1.435	1.476	41	2,86	↑
Nº Alojamentos	1.696	1.744	48	2,83	↑
Nº Agregados	1.343	1.373	30	2,23	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,26	1,27	-	-	↑

(\*) - Dados preliminares

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.

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.

Figura 5 – Delimitação da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge



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 6 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge

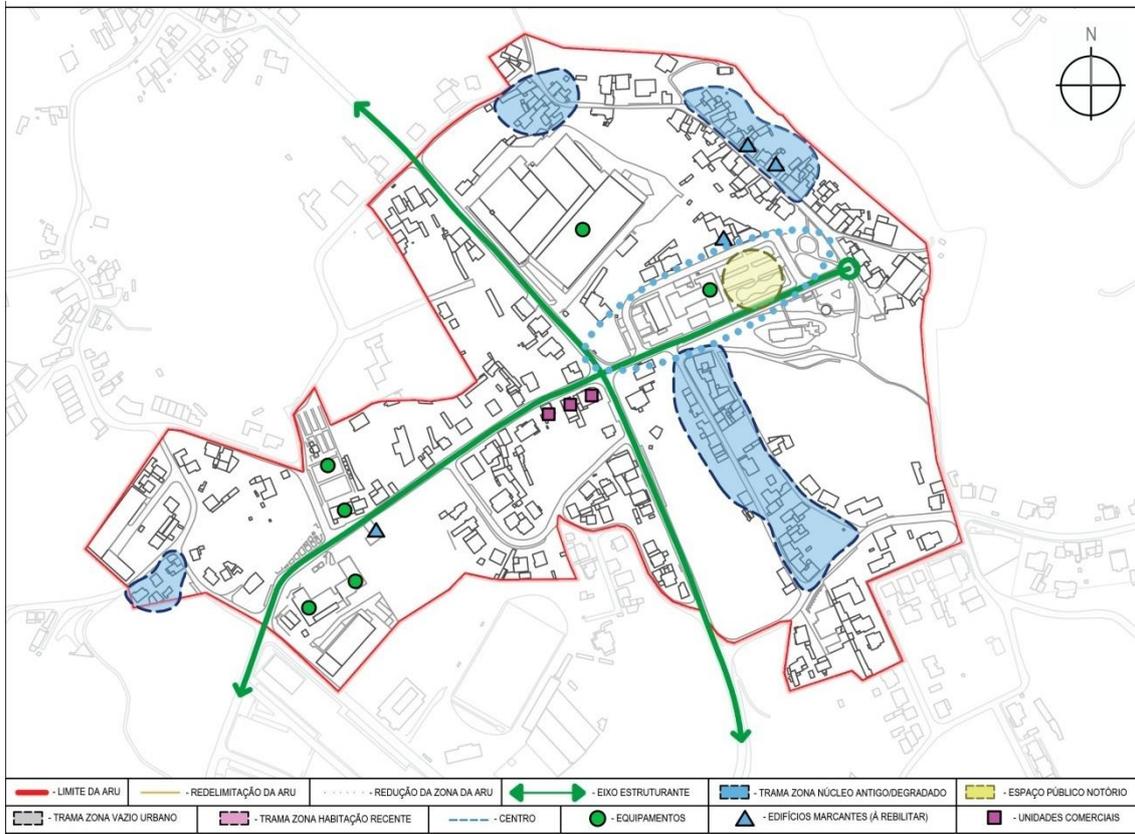
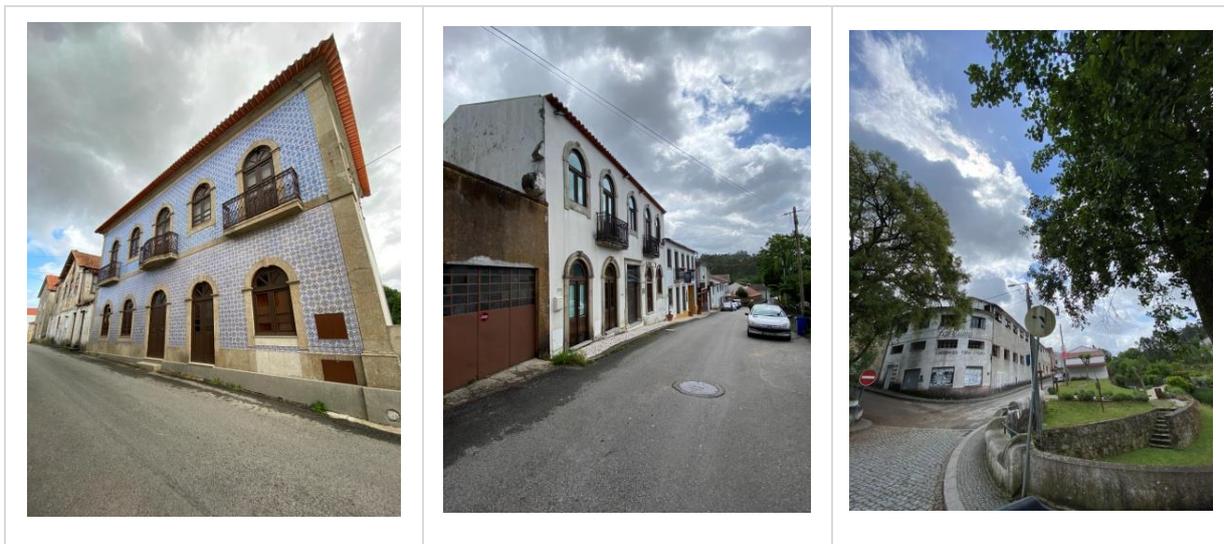


Figura 7 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge





## 4.1.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 8 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Caldas de S. Jorge.

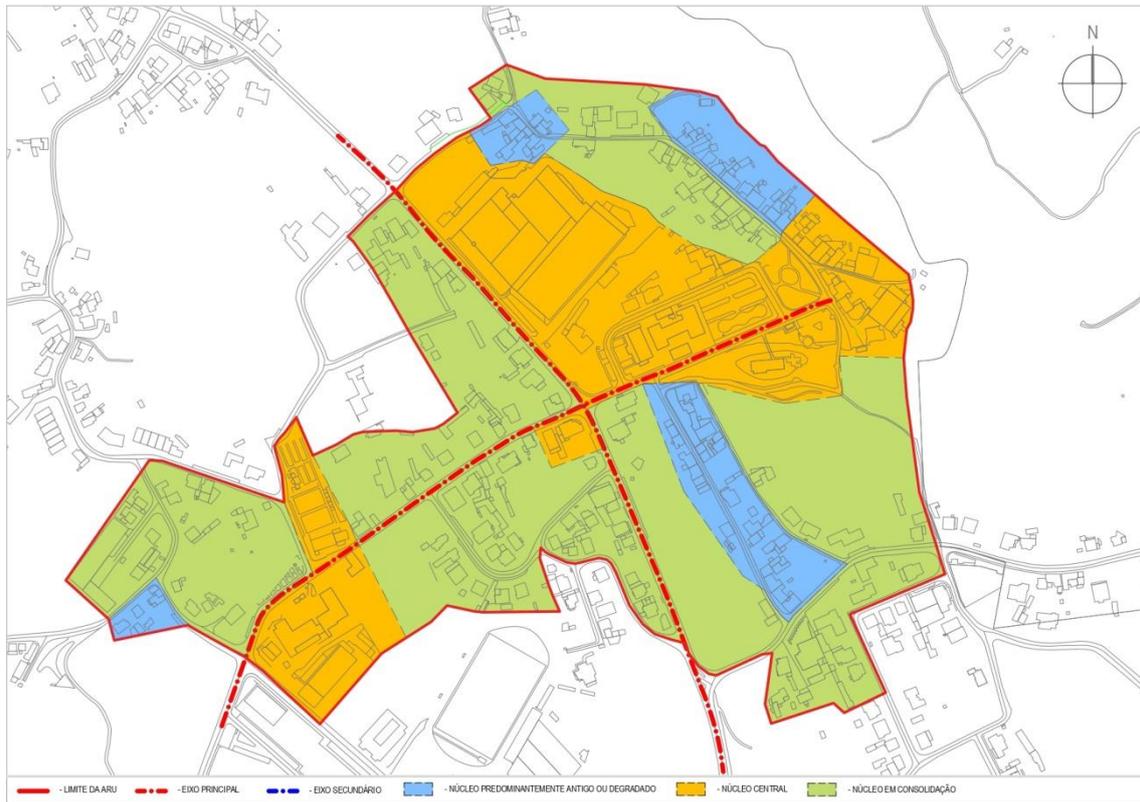
Quadro 8 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade ambiental e paisagística</li><li>• Complexo termal</li><li>• Parque verde</li><li>• Potencial arquitetónico do património edificado</li><li>• Atratividade turística</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Edifícios em mau estado de conservação</li><li>• Património edificado degradado e ao abandono.</li><li>• Unidade industrial devoluta</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge.

### 4.1.3 Modelo Territorial

Figura 8 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge





#### 4.1.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge.

Quadro 9 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.2. ORU DA ÁREA CENTRAL DE ARGONCILHE

### 4.2.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Argoncilhe insere-se no espaço territorial da freguesia de Argoncilhe, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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

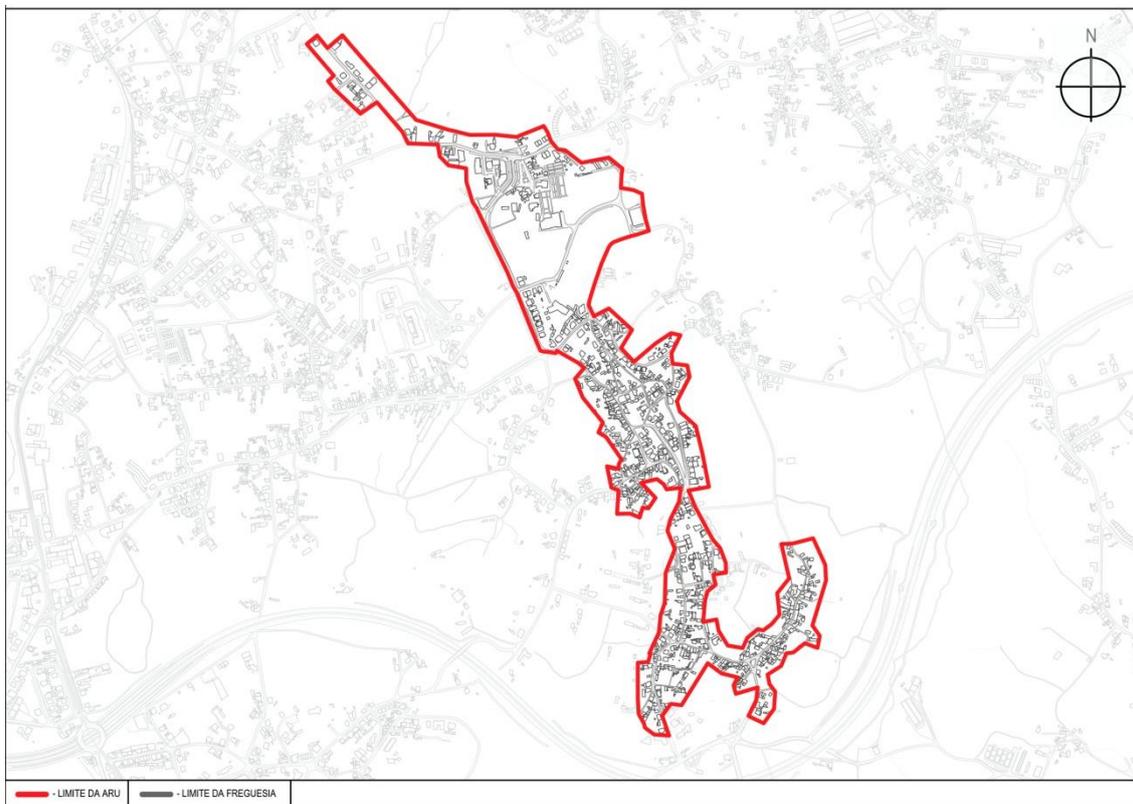
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	8420	8177	-243	-2,89	↓
Nº de Edifícios	2743	2792	49	1,79	↑
Nº Alojamentos	3465	3571	106	3,06	↑
Nº Agregados	2972	2991	19	0,64	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,17	1,19	-	-	↑

(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Argoncilhe, com 44,73 há, 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 9 – Delimitação da ARU da Área Central de Argoncilhe



A 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, que é 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 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 10 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Argoncilhe

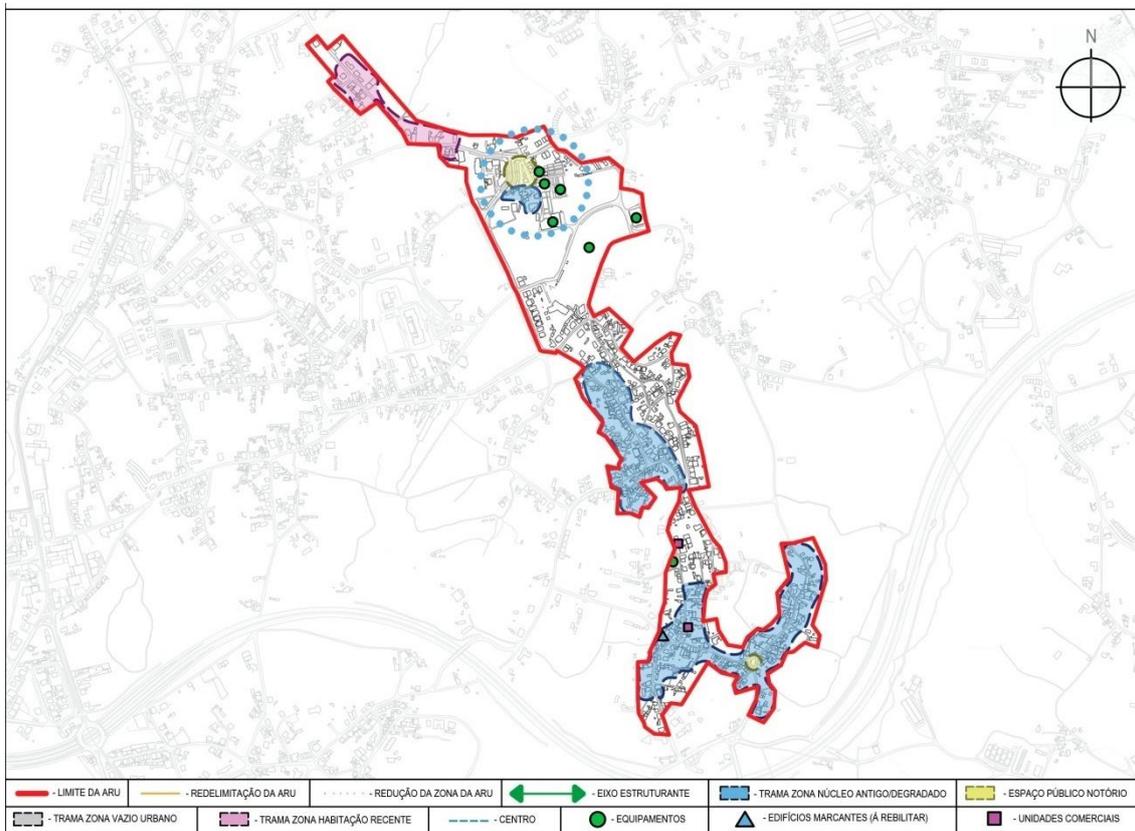




Figura 11 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Argoncilhe





## 4.2.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 11 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Argoncilhe.

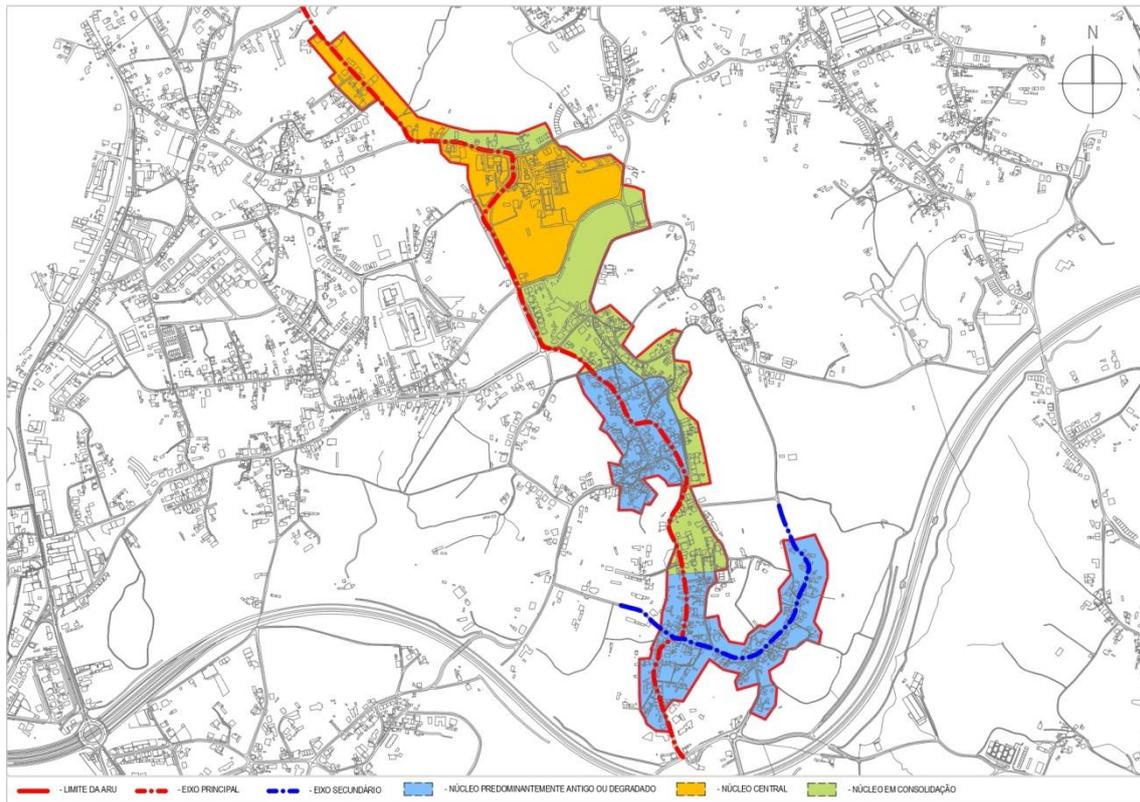
Quadro 11 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Existência de um centro de serviços gerador de dinâmicas territoriais</li><li>• Forte presença da estrutura urbanizada antiga</li><li>• Potencial de requalificação do espaço público</li><li>• Existência de um conjunto significativo de equipamentos públicos com qualidade (em particular sociais e desportivos)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Afastamento do centro de serviços face à globalidade da malha urbana mais coesa</li><li>• Abandono e deterioração do edificado</li><li>• Espaço público algo degradado (falta de passeios)</li><li>• Aposta na construção nova face à reabilitação e reconversão de edificado antigo</li><li>• Descaracterização do conjunto edificado</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Argoncilhe.

### 4.2.3 Modelo Territorial

Figura 12 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Argoncilhe





#### 4.2.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Argoncilhe.

Quadro 12 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



### 4.3. ORU DA ÁREA CENTRAL DE SANGUEDO

#### 4.3.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Sanguedo insere-se no espaço territorial da freguesia de Sanguedo, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 Sanguedo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3600	3478	-122	-3,39	↓
Nº de Edifícios	1277	1303	26	2,04	↑
Nº Alojamentos	1438	1482	44	3,06	↑
Nº Agregados	1146	1208	62	5,41	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,25	1,23	-	-	↓

(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

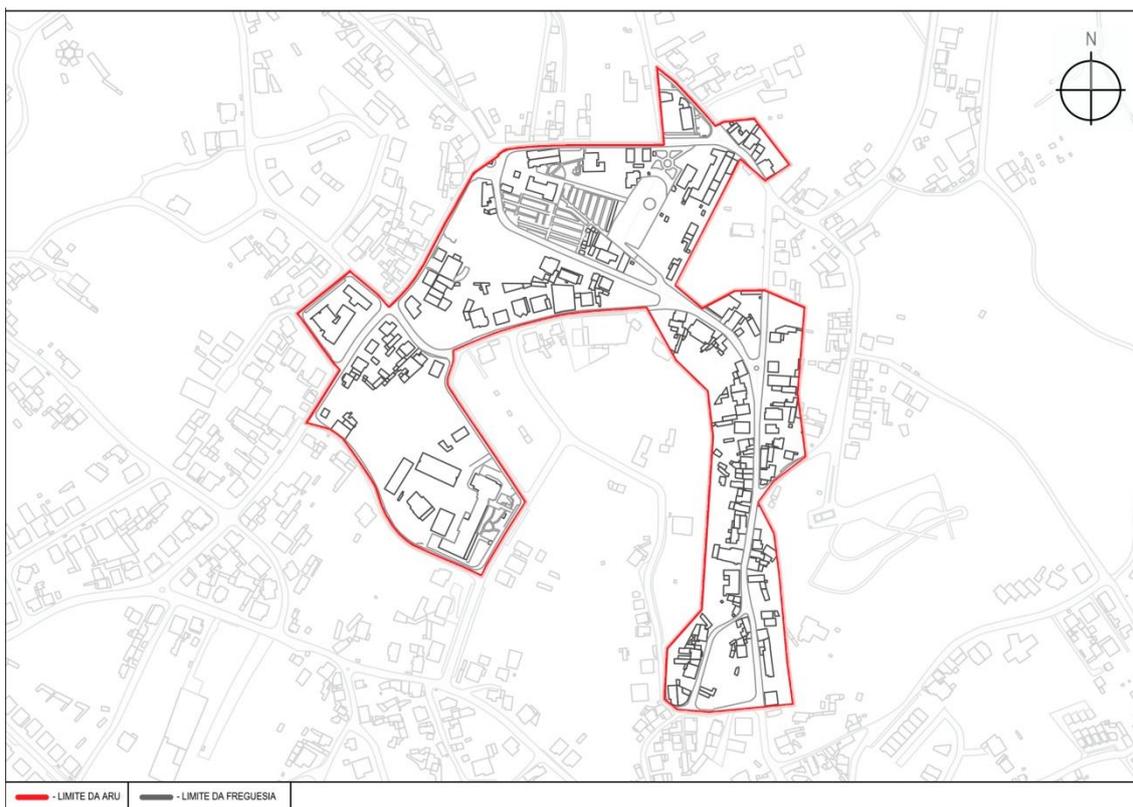
A ARU da Área Central de Sanguedo tem uma área de 10,91 ha e apresenta-se com duas realidades perfeitamente distintas, articuladas pelo Largo fronteiro à Igreja, onde se tocam as vias de acesso de estruturação do aglomerado.

Na envolvente do Largo 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, surge 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.

Figura 13 - Delimitação da ARU da Área Central de Sanguedo



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 14 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Sanguedo

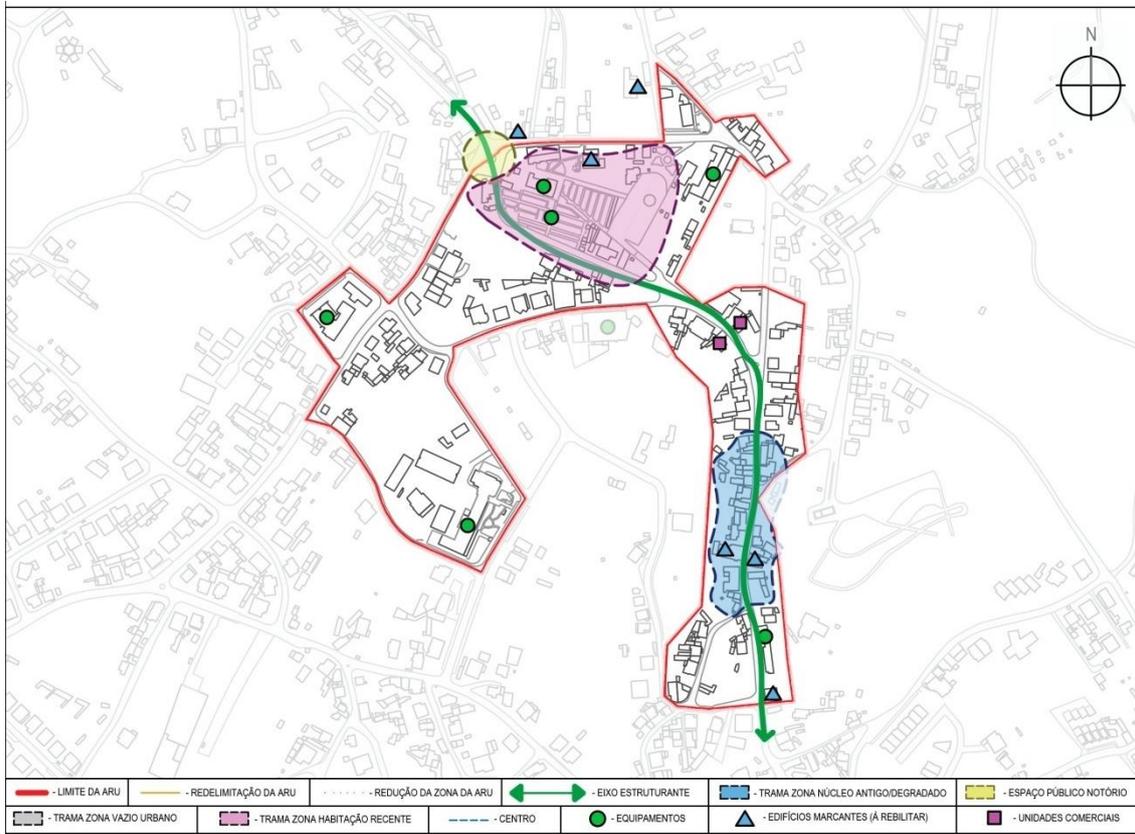


Figura 15 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanguedo





### 4.3.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 14 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Sanguedo.

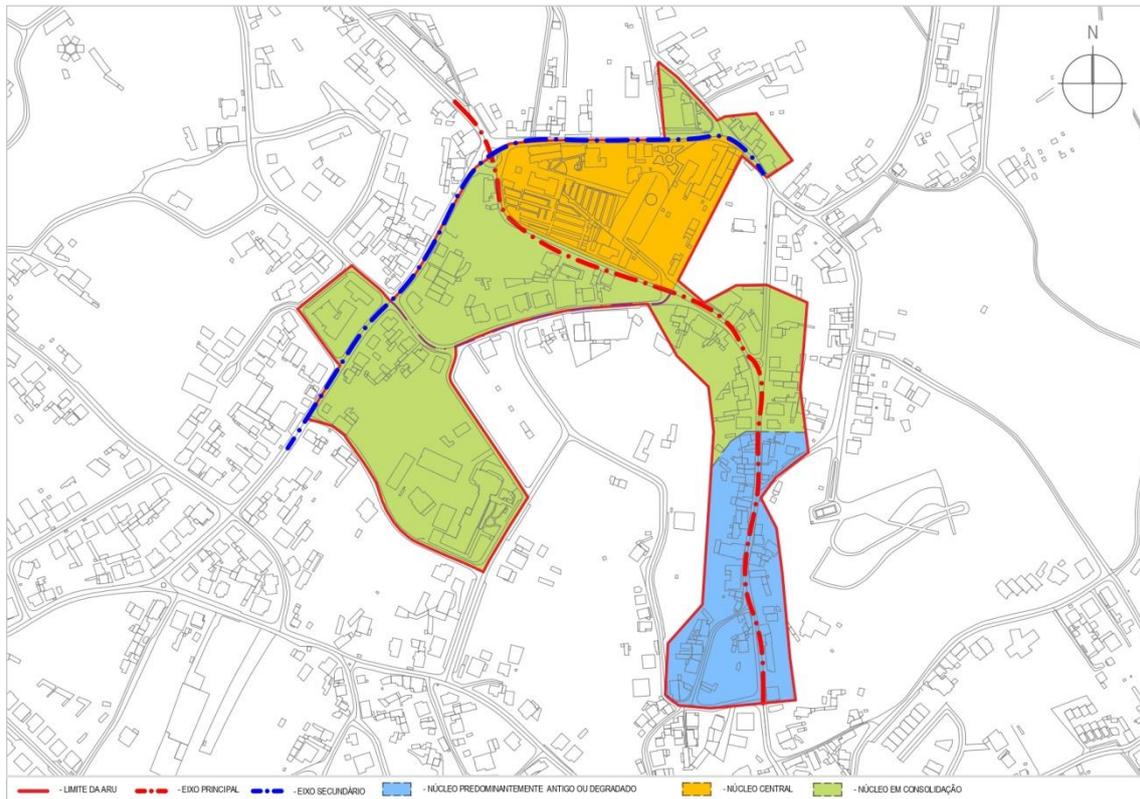
Quadro 14 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Alguma qualidade arquitetónica e urbanística da envolvente da Rua Central</li><li>• Existência de edifícios bem reabilitados</li><li>• Potencial dos edifícios/parcelas para gerar dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Requalificação de algumas partes do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Abandono e deterioração do edificado</li><li>• Espaço público algo degradado (falta de passeios)</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Sanguedo.

### 4.3.3 Modelo Territorial

Figura 16 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Sanguedo





#### 4.3.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Sanguedo.

Quadro 15 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	•••
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	••

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>•• - Moderadamente Relevante</li><li>••• - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.4. ORU DA CENTRAL DE NOGUEIRA DA REGEDOURA

### 4.4.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura insere-se no espaço territorial da freguesia de Nogueira da Regedoura, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 Nogueira da Regedoura

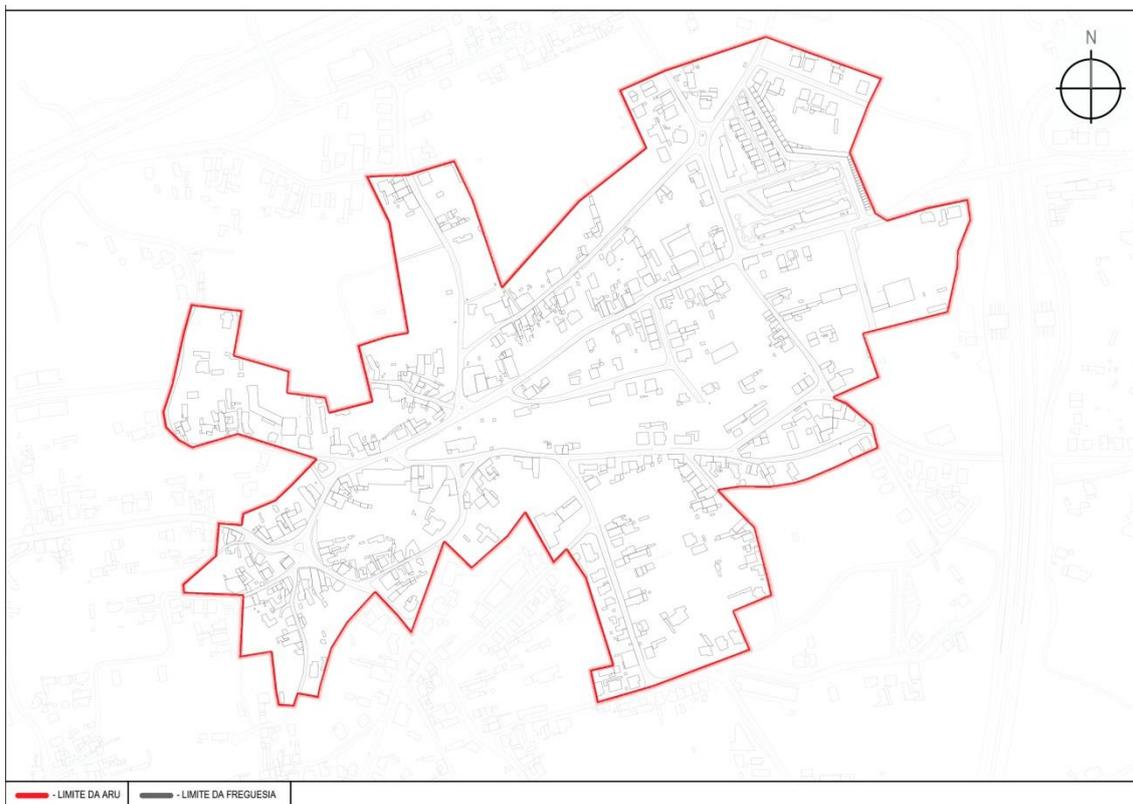
Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	5790	5742	-48	-0,83	↓
Nº de Edifícios	1817	1849	32	1,76	↑
Nº Alojamentos	2339	2395	56	2,39	↑
Nº Agregados	2029	2107	78	3,84	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,15	1,14	-	-	↓

(\*) - Dados preliminares

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.ª 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, tocando ainda, a nascente, o eixo do IC2/Estrada Nacional Nº1 e está bem próxima de um outro eixo norte-sul corporizado pela A29. Esta ARU beneficia assim de uma excelente acessibilidade viária.

Figura 17 – Delimitação da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura



A ARU estrutura-se em torno da Av.<sup>a</sup> de S. Cristóvão, a qual permite a ligação 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 viária 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.

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 são em melhor estado de conservação se encontram, 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 18 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura

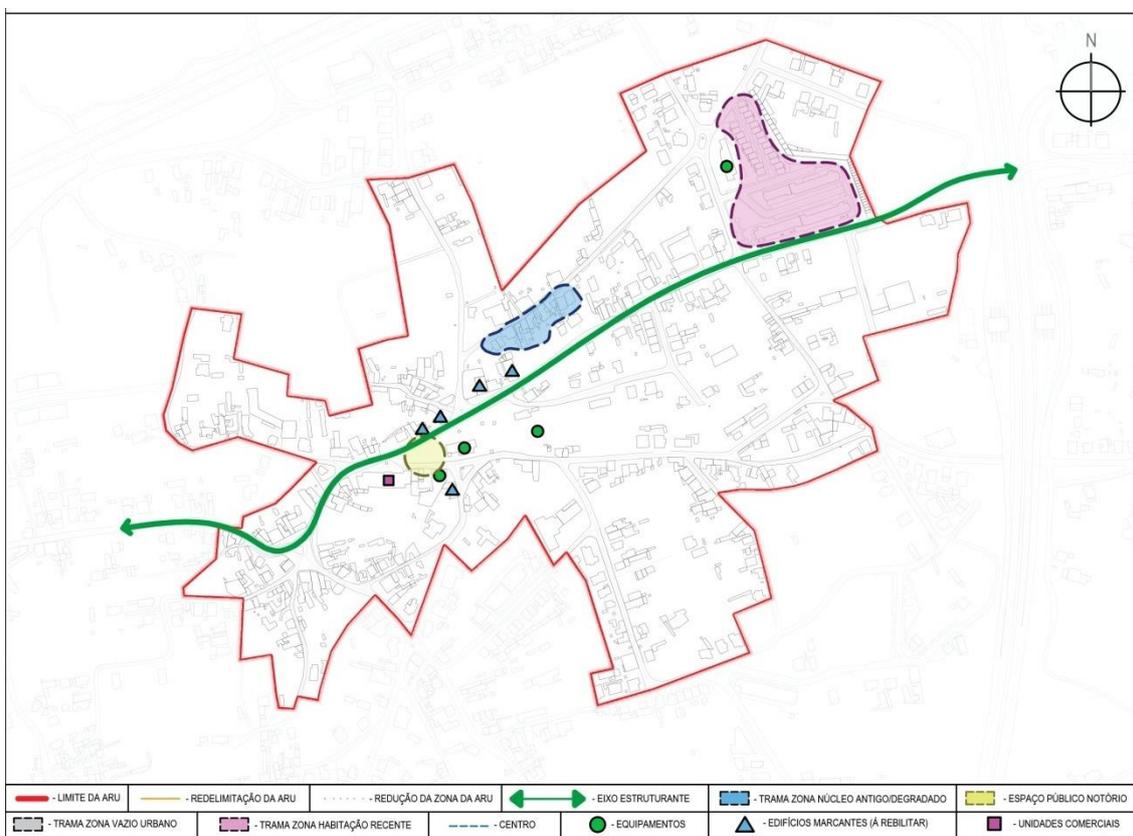




Figura 19 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura





## 4.4.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 17 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Nogueira da Regedoura.

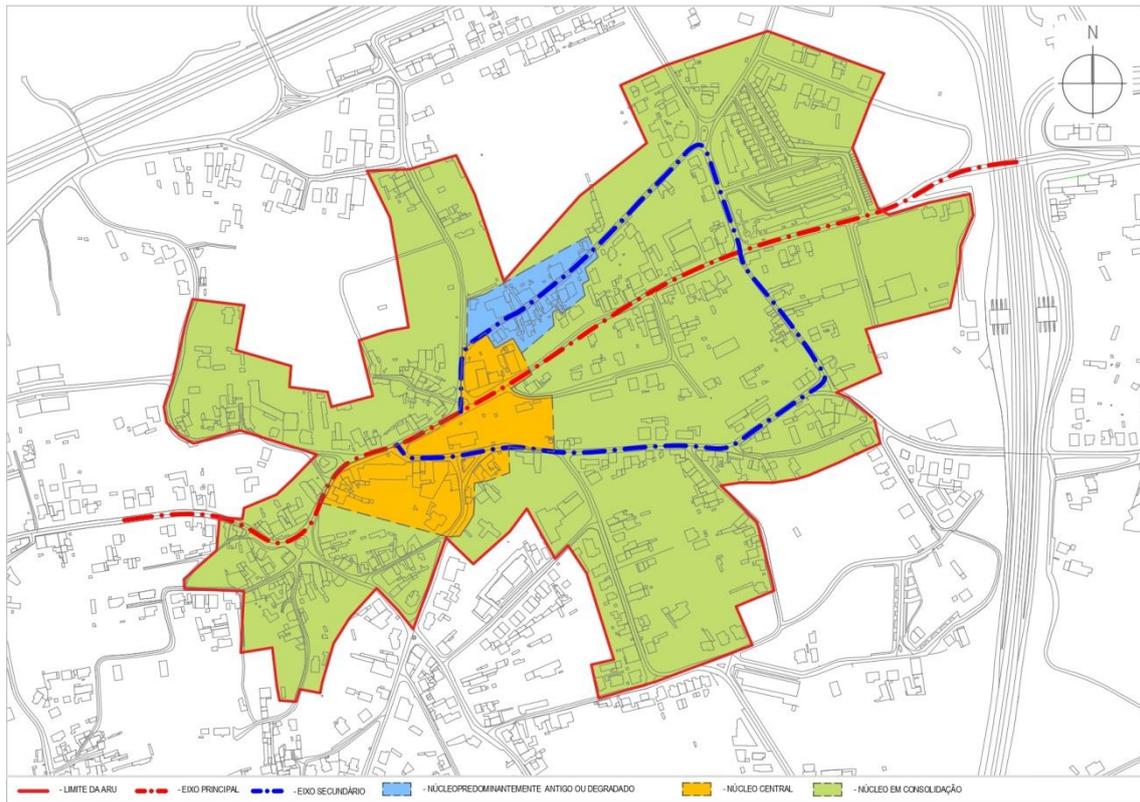
Quadro 17 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Boa acessibilidade viária possibilitada pela proximidade da A1, A41, A 29 e eixo do IC2/Estrada Nacional N°1</li><li>• Morfologia rural ainda prevalecente e baixa densidade decorrentes da ocupação mais recente</li><li>• Existência de um centro com expressiva dinâmica terciária</li><li>• Potencial de requalificação do espaço público</li><li>• Potencial de reabilitação do edificado devoluto (incluindo arquitetura vernacular)</li><li>• Possibilidade de instalação de mais serviços de apoio à comunidade no núcleo central junto à Avenida S. Cristóvão / Travessa da Portela</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho, de passeios e de uma boa escolha de materiais de pavimentação</li><li>• Ausência de estacionamento adaptado à centralidade funcional</li><li>• Tendencial adulteração das características mais rurais</li><li>• Excessiva escala do edifício junto à Igreja</li><li>• Degradação do edificado</li><li>• Abandono de muitos edifícios que se encontram devolutos</li><li>• Adulteração da escala na zona central da ARU</li><li>• Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura.

### 4.4.3 Modelo Territorial

Figura 20 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura





#### 4.4.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura.

Quadro 18 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.5. ORU DA ÁREA CENTRAL DE MOZELOS

### 4.5.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Mozelos insere-se no espaço territorial da freguesia de Mozelos, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 Mozelos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	7142	7295	153	2,14	↑
Nº de Edifícios	1746	1838	92	5,27	↑
Nº Alojamentos	2982	3096	114	3,82	↑
Nº Agregados	2524	2687	163	6,46	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,18	1,15	-	-	↓

(\*) - Dados preliminares

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 ponte, e pela 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 sudoeste.

Figura 21 – 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 deslocada para sul, para novos edifícios que foram construídos na 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 uma 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 aruamento 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 e 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 22 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Mozelos

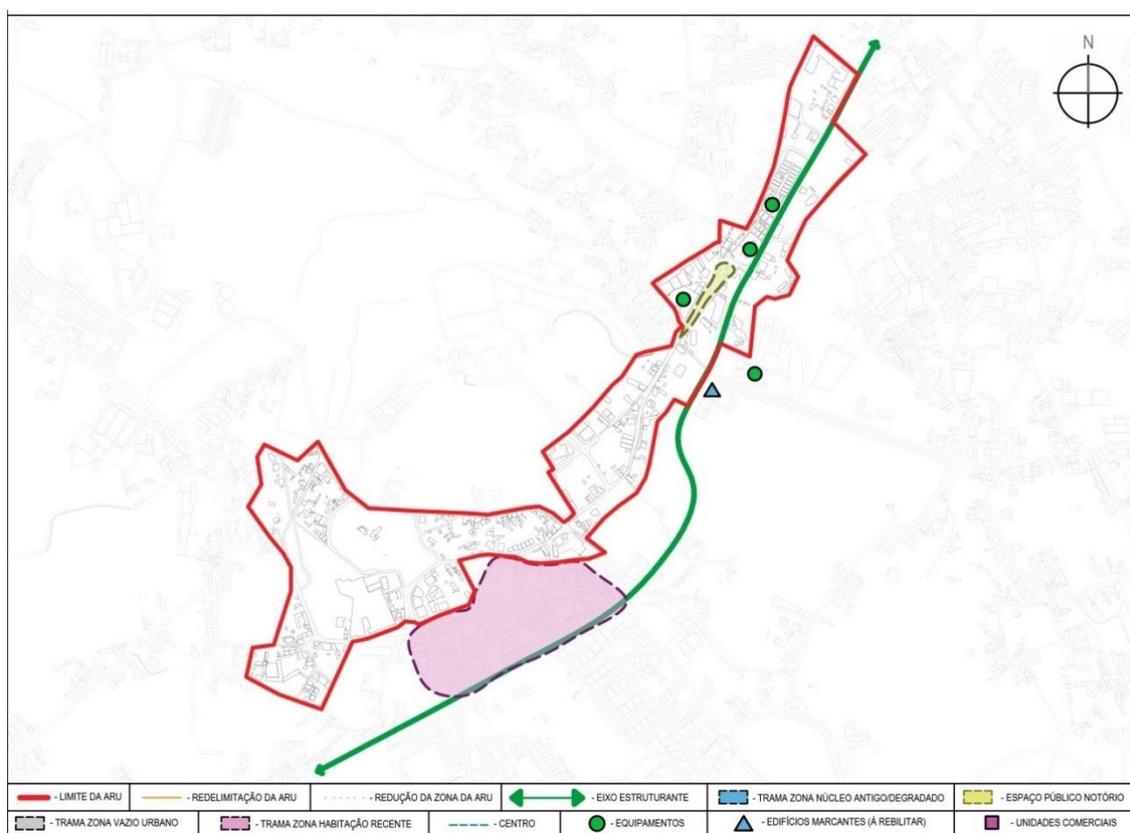




Figura 23 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mouselos





## 4.5.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 20 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Mozelos.

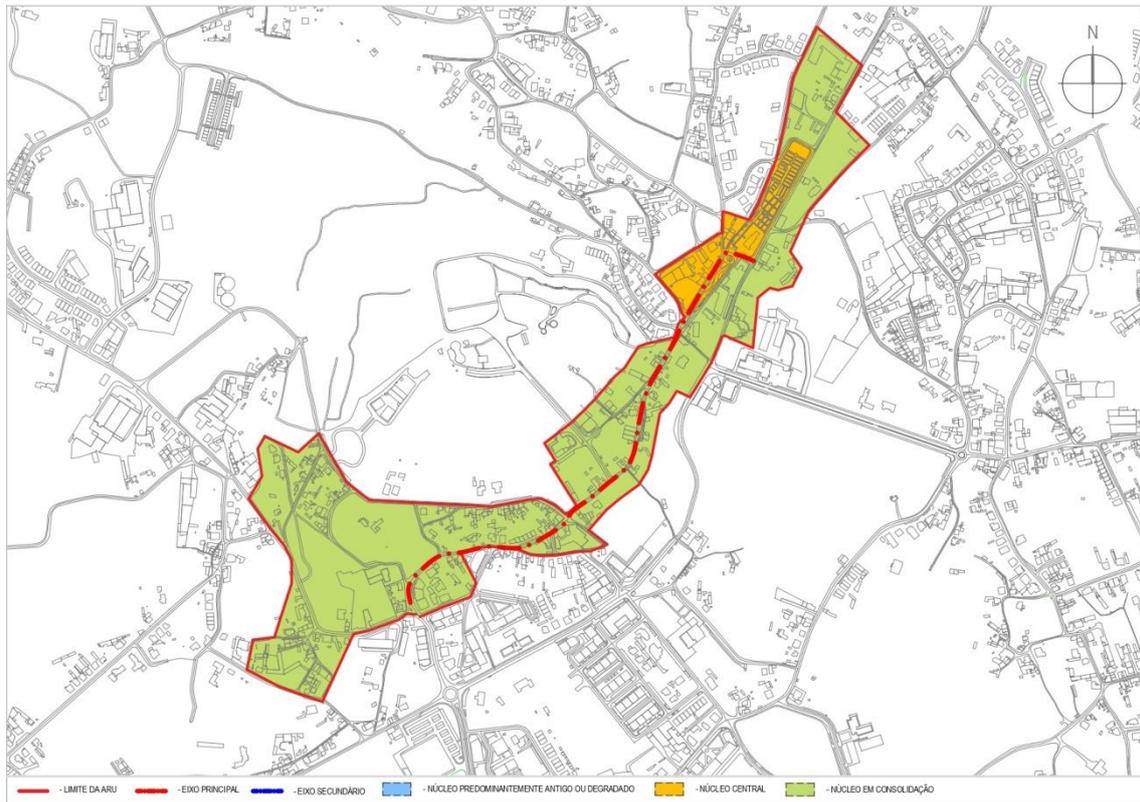
Quadro 20 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Boa acessibilidade viária possibilitada pela AI e pela Estrada Nacional N.º1.</li><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Prevalência das áreas verdes</li><li>• Largo da Igreja como espaço de estar e lazer</li><li>• Ligação com o Parque do Coteiro</li><li>• Boas condições ambientais</li><li>• Potencial de requalificação das vias e do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Fraca qualidade do perfil dos arruamentos (ex: Rua Dr. Amorim, Rua da Igreja)</li><li>• Degradação do edificado</li><li>• Existência de muitos edifícios devolutos</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Mozelos.

### 4.5.3 Modelo Territorial

Figura 24 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Mozelos





#### 4.5.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Mozelos.

Quadro 21 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.6. ORU DA ÁREA CENTRAL DE S. PAIO DE OLEIROS

### 4.6.1 Apresentação e Caracterização da ARU

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 relativos a 2011 e 2021 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 da freguesia S. Paio de Oleiros

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	4069	3659	-410	-10,08	↓
Nº de Edifícios	1125	1134	9	0,80	↑
Nº Alojamentos	1645	1661	16	0,97	↑
Nº Agregados	1455	1386	-69	-4,74	↓
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,13	1,20	-	-	↑

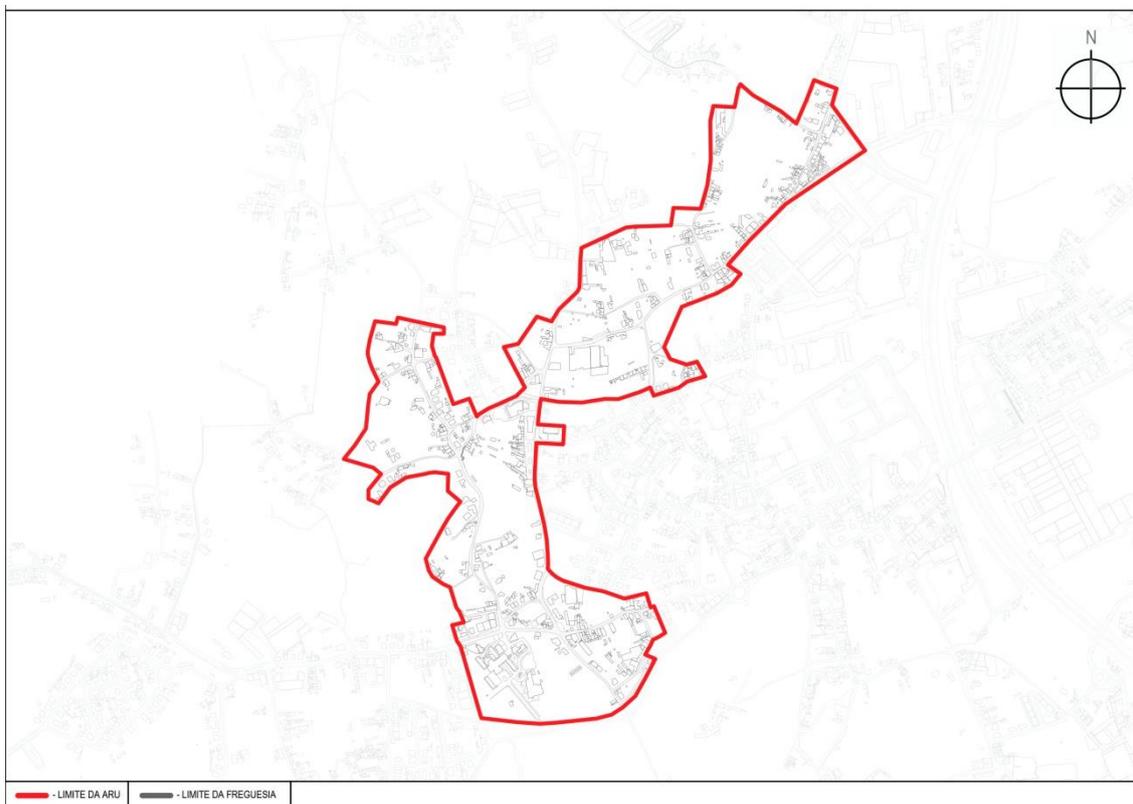
(\*) - Dados preliminares

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.

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 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.

Figura 25 – Delimitação da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros



Na sua componente edificada, a ARU apresenta, apesar de devolutos e em muito mau 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, desocupadas, 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 26 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros

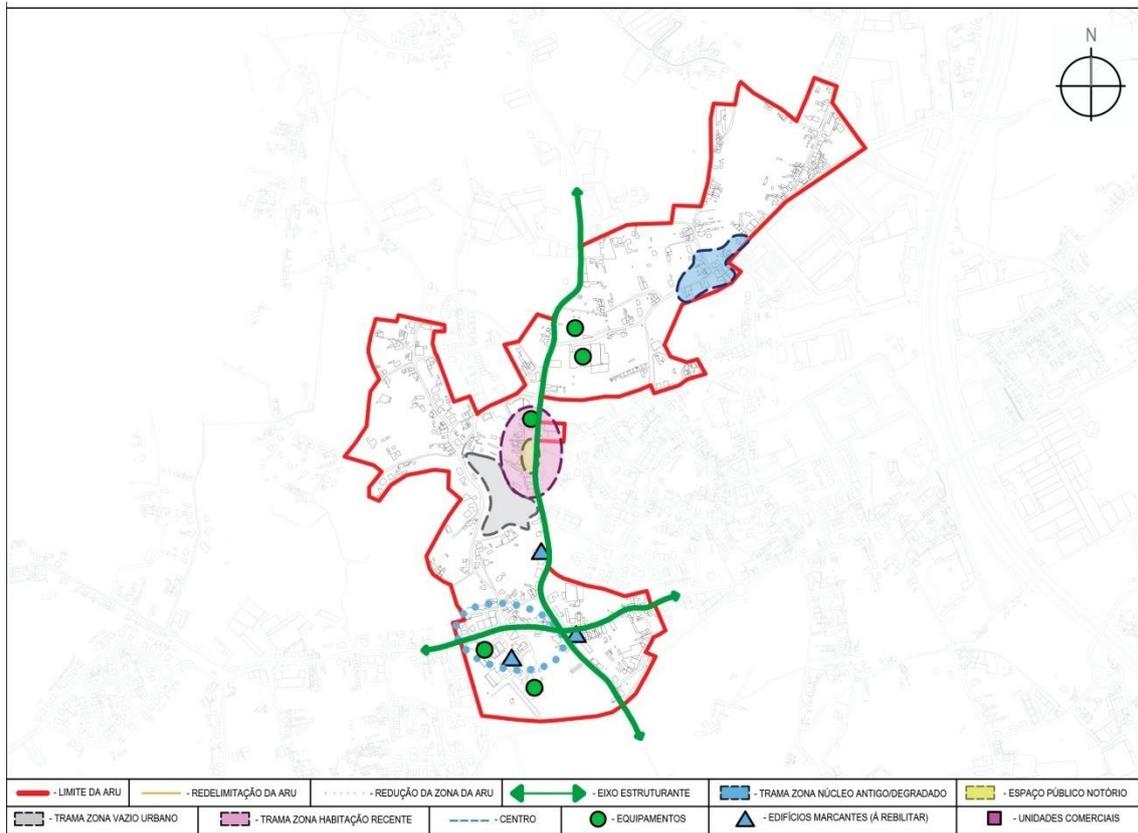




Figura 27 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros





## 4.6.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 23 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de S. Paio de Oleiros.

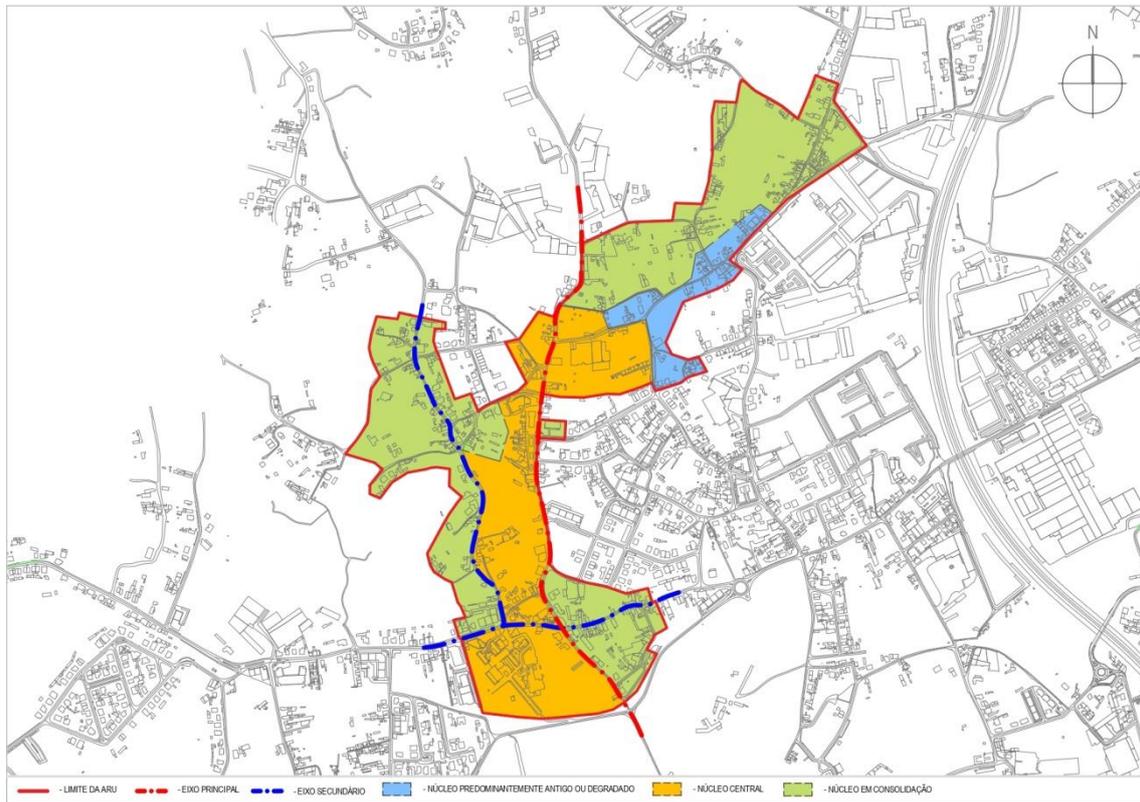
Quadro 23 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade arquitetónica de algum edificado</li><li>• Potencial de requalificação das vias e do espaço público</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandono e deterioração do edificado</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Existência de muitos edifícios que se encontram devolutos</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado</li><li>• Escassa atividade terciária</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros.

### 4.6.3 Modelo Territorial

Figura 28 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros





#### 4.6.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros.

Quadro 24 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.7. ORU DA ÁREA CENTRAL DE SANFINS

### 4.7.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Sanfins insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	18194	19786	1592	8,75	↑
Nº de Edifícios	4687	4786	99	2,11	↑
Nº Alojamentos	8216	8813	597	7,27	↑
Nº Agregados	6560	7450	890	13,57	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,25	1,18	-	-	↓

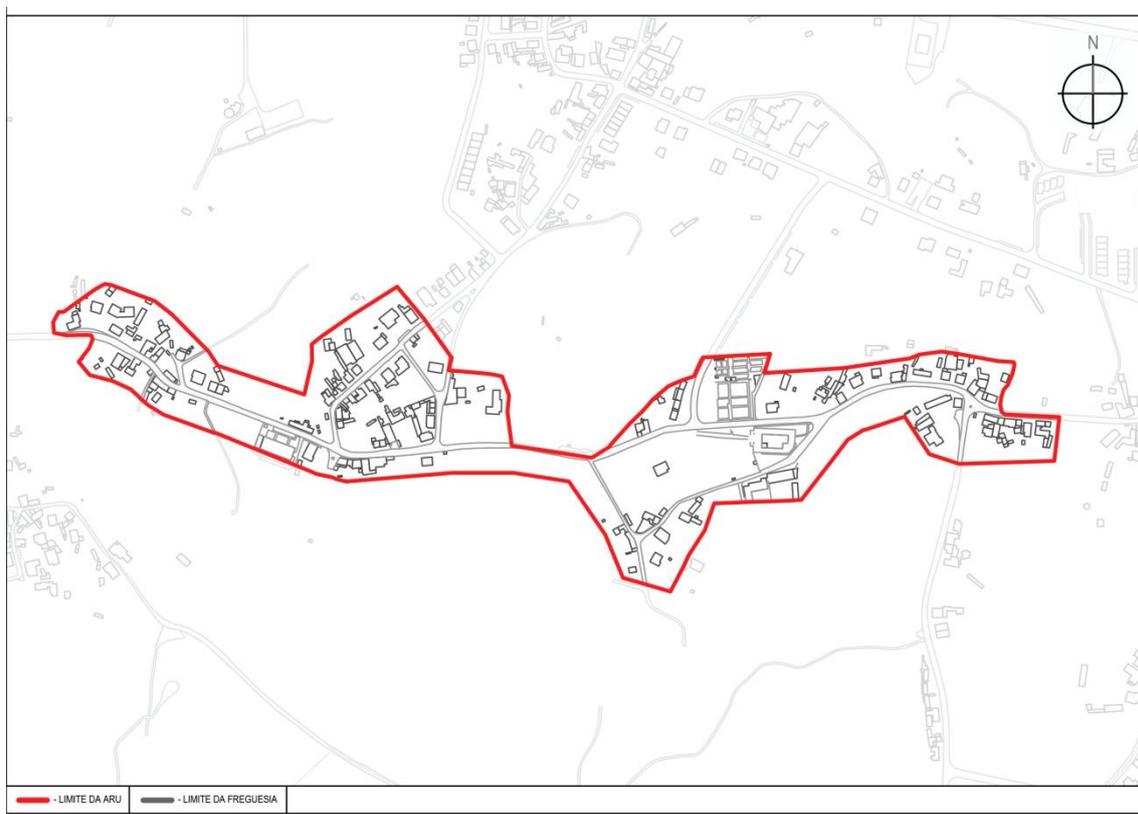
(\*) – Dados preliminares

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.

Na 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.

Figura 29 – Delimitação da ARU da Área Central de Sanfins



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.

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.

De sublinhar ainda que a ARU é atravessada pela Linha do Vouga.



Figura 30 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Sanfins

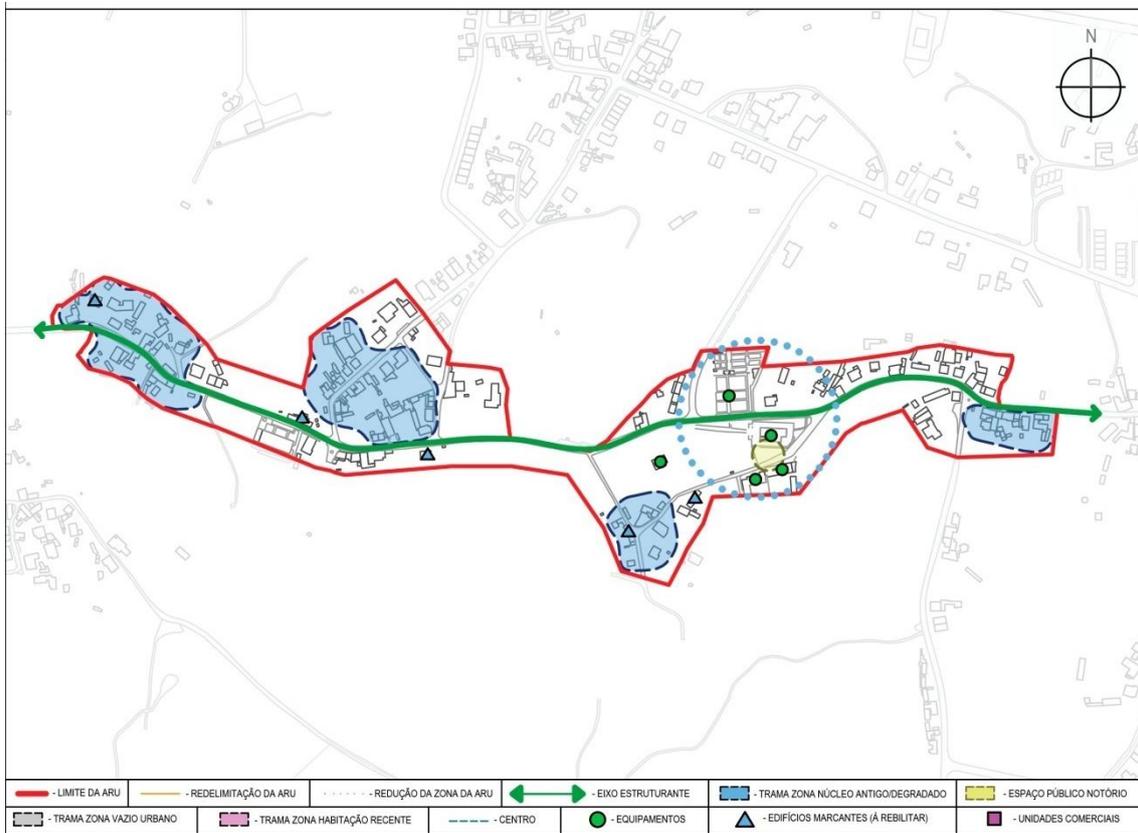


Figura 31 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanfins





## 4.7.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 26 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Sanfins.

Quadro 26 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

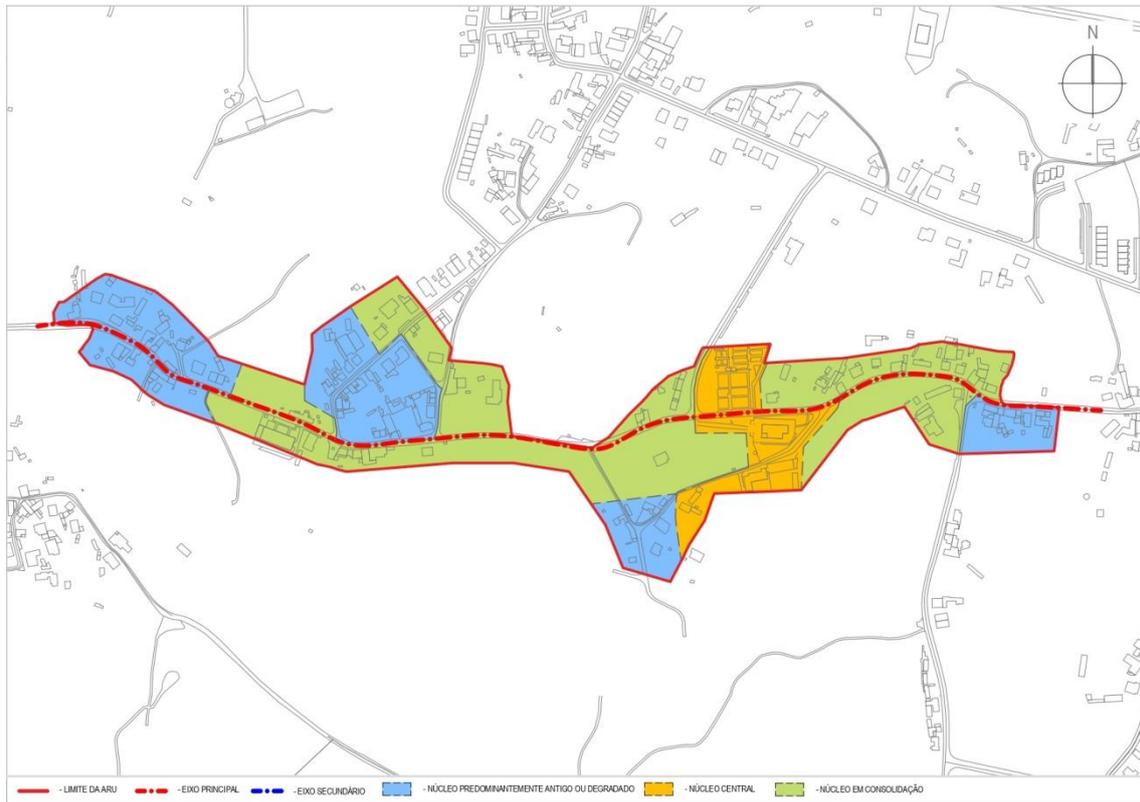
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade global do edificado</li><li>• Potencial de requalificação das vias e do espaço público</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Aproveitamento do Largo e zona envolvente à Igreja</li><li>• Dinâmica demográfica positiva</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandono e degradação de algum edificado</li><li>• Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado</li><li>• Escassa atividade terciária</li><li>• Excessivo impacto do atravessamento automóvel</li><li>• Escassez de alojamentos face ao aumento da procura</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Sanfins.



### 4.7.3 Modelo Territorial

Figura 32 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Sanfins





#### 4.7.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Sanfins.

Quadro 27 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.8. ORU DA ÁREA CENTRAL DE SÃO MIGUEL DE SOUTO

### 4.8.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de São Miguel do Souto insere-se no espaço territorial da União das freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 da União de freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	6734	6486	-248	-3,68	↓
Nº de Edifícios	2546	2613	67	2,63	↑
Nº Alojamentos	2811	2897	86	3,06	↑
Nº Agregados	2294	2353	59	2,57	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,23	1,23	-	-	-

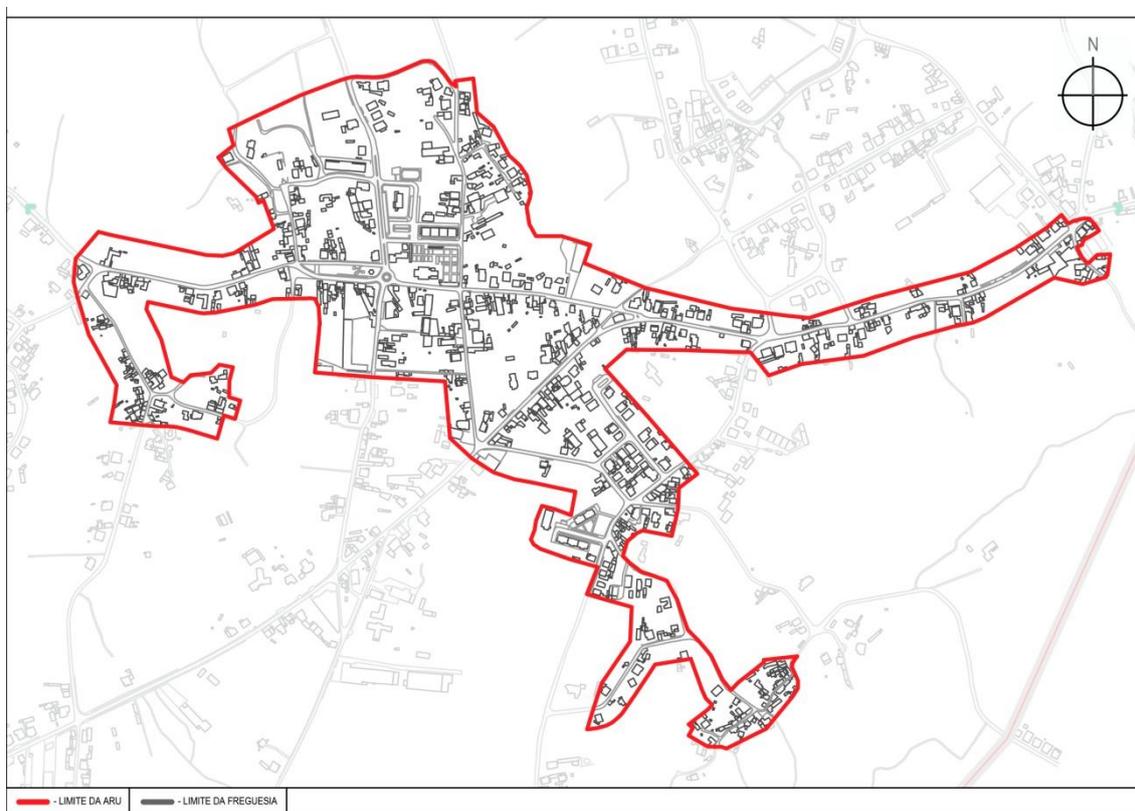
(\*) – Dados preliminares

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.

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.

Figura 33 – Delimitação da ARU da Área Central de São Miguel do Souto



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 34 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de São Miguel do Souto

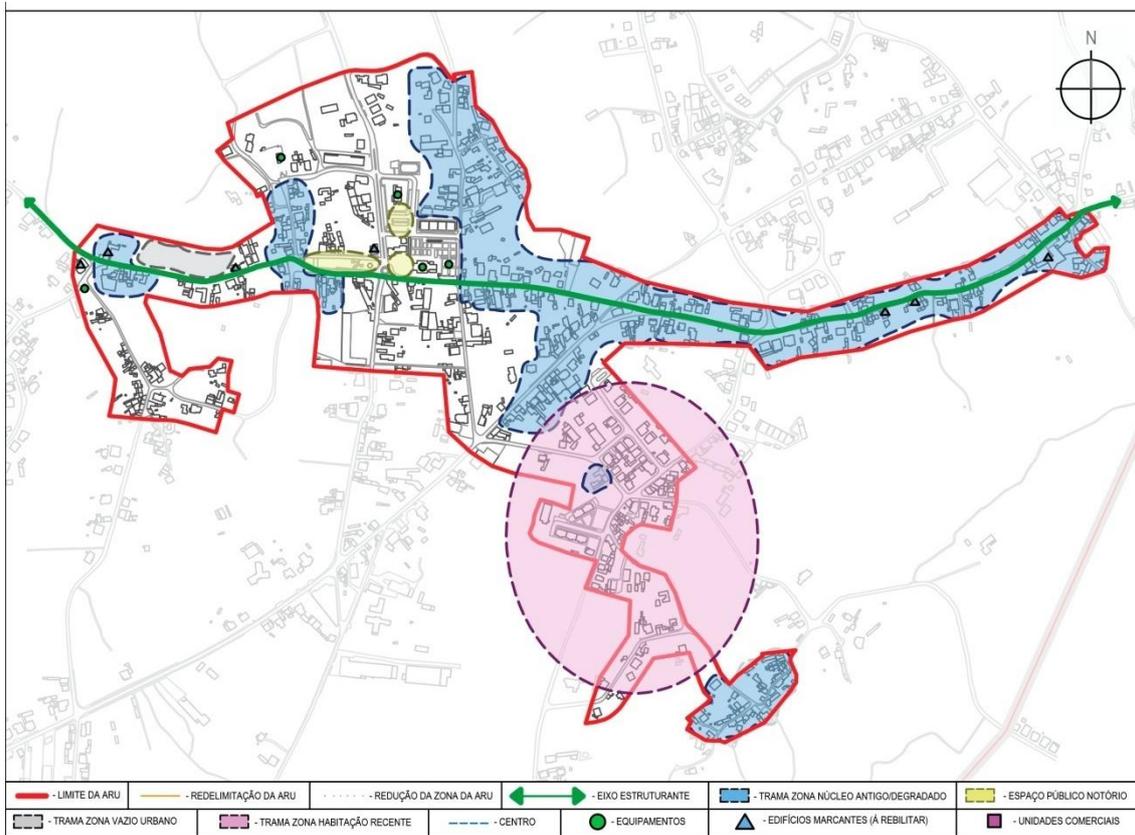


Figura 35 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de São Miguel do Souto





## 4.8.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 29 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de São Miguel do Souto.

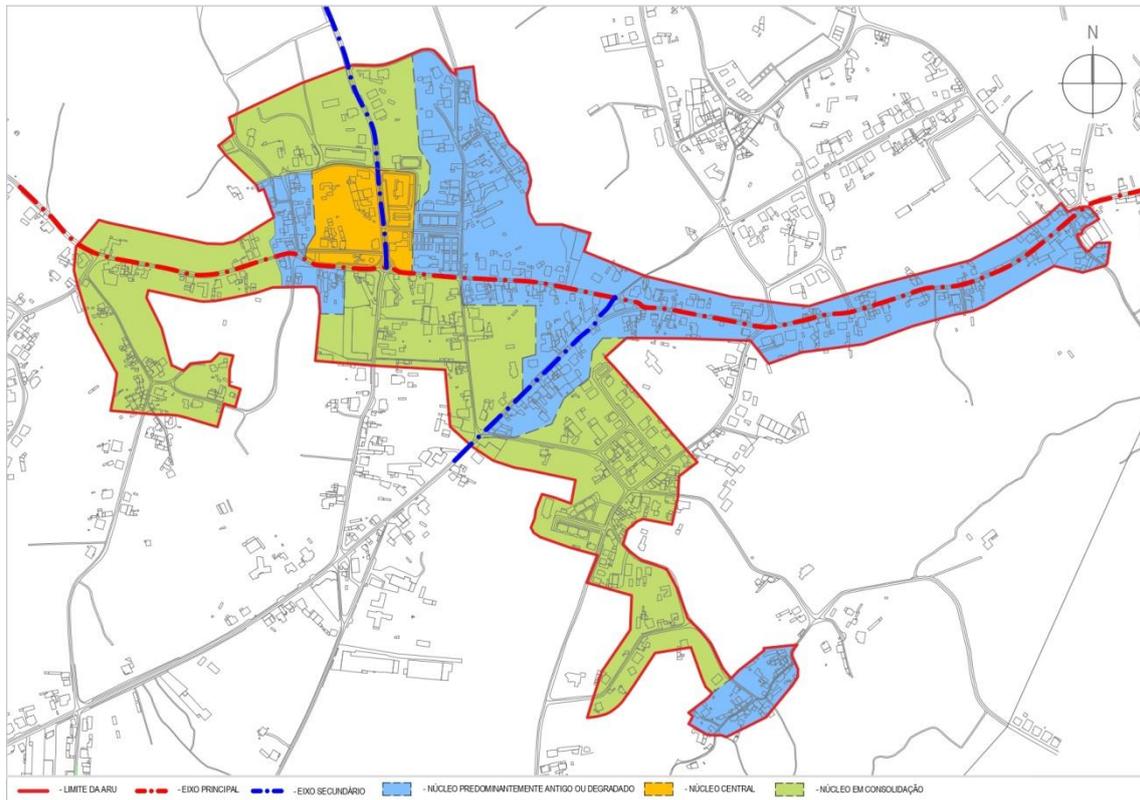
Quadro 29 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade do edificado no eixo estruturante e na zona de Baixo</li><li>• Ambiência e imagem positivas</li><li>• Potencial da área central</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Oportunidade de revitalização da zona de Baixo</li><li>• Qualidade arquitetónica de algum edificado</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandono e degradação de algum edificado</li><li>• Continuada urbanização e expansão para fora do centro</li><li>• Pressão rodoviária da EN327</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Reduzida atividade comercial e escassez serviços</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de São Miguel do Souto.

### 4.8.3 Modelo Territorial

Figura 36 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de São Miguel do Souto





#### 4.8.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de São Miguel do Souto.

Quadro 30 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	•••
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	••

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>•• - Moderadamente Relevante</li><li>••• - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.9. ORU DA ÁREA CENTRAL DE CANEDO

### 4.9.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Canedo insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9455	8882	-573	-6,06	↓
Nº de Edifícios	3957	4034	77	1,95	↑
Nº Alojamentos	4630	4732	102	2,20	↑
Nº Agregados	3242	3244	2	0,06	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,43	1,46	-	-	↑

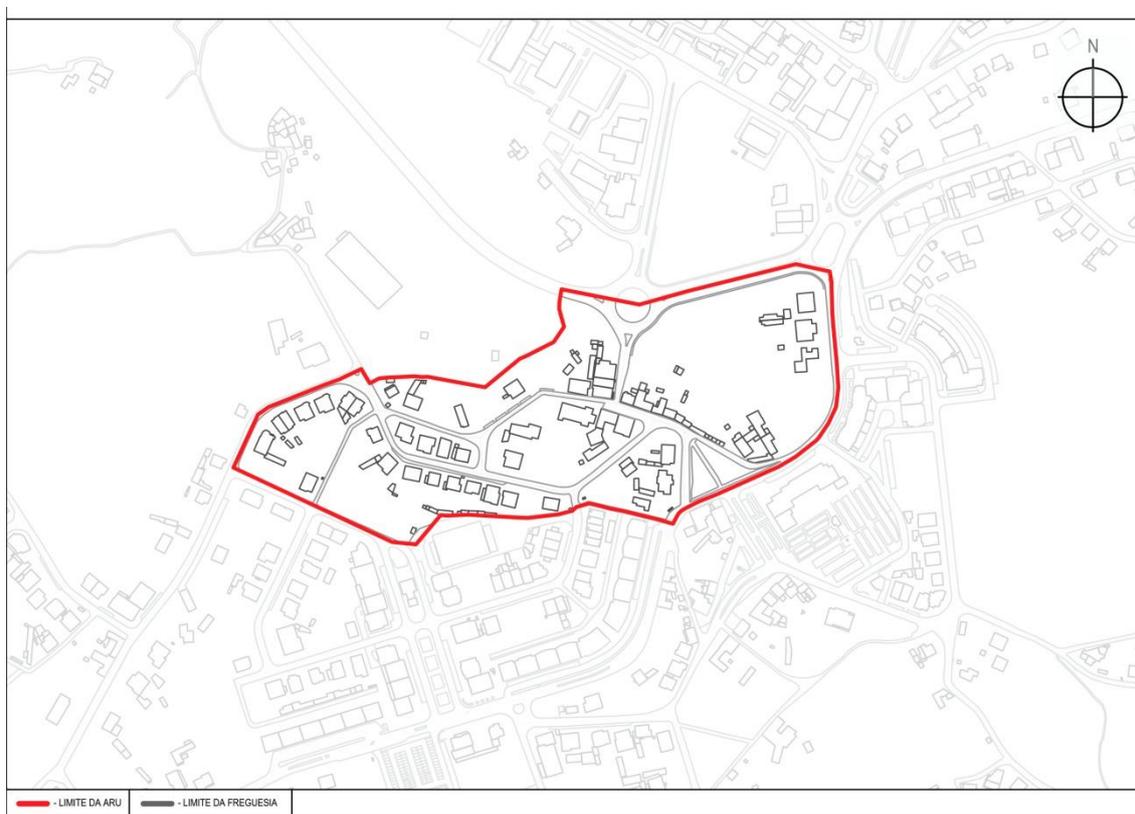
(\*) – Dados preliminares

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 recente, de edificado contemporâneo e em bom estado de conservação; trata-se também de uma área de ocupação predominantemente habitacional.

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

Figura 37 – Delimitação da ARU da Área Central de Canedo



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, será de se apostar decididamente numa contínua requalificação do espaço público do eixo, assim aumentando ainda a pressão sobre os proprietários no sentido de intervirem sobre o seu edificado.

Figura 38 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Canedo

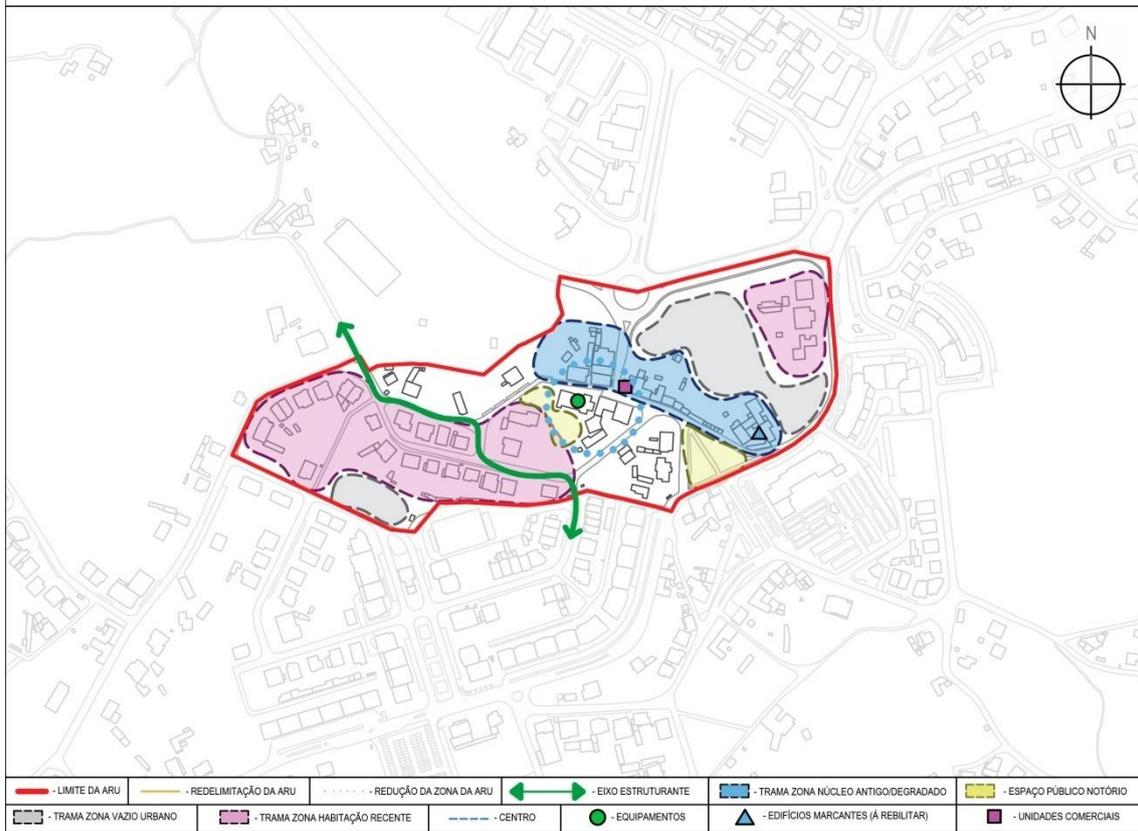


Figura 39 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Canedo





## 4.9.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 32 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Canedo.

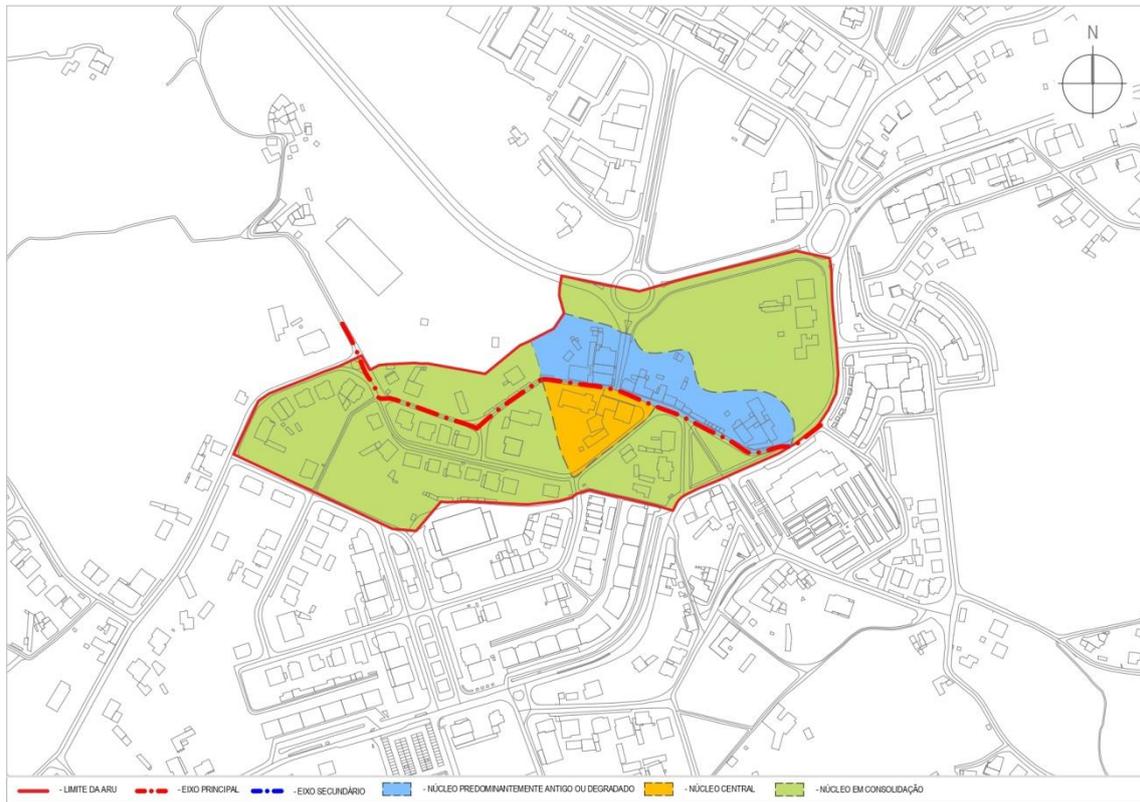
Quadro 32 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade do edificado na área central</li><li>• Ambiência e imagem positivas</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Oportunidades de revitalização na área central</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandono e degradação de algum edificado</li><li>• Continuada urbanização e expansão para fora do centro</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Falta de qualidade de algum espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Canedo.

### 4.9.3 Modelo Territorial

Figura 40 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Canedo





#### 4.9.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Canedo.

Quadro 33 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.10. ORU DA ÁREA CENTRAL DE LOUREDO

### 4.10.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Louredo insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9860	9656	-204	-2,07	↓
Nº de Edifícios	3997	4083	86	2,15	↑
Nº Alojamentos	4808	4947	139	2,89	↑
Nº Agregados	3441	3572	131	3,81	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,40	1,38	-	-	↓

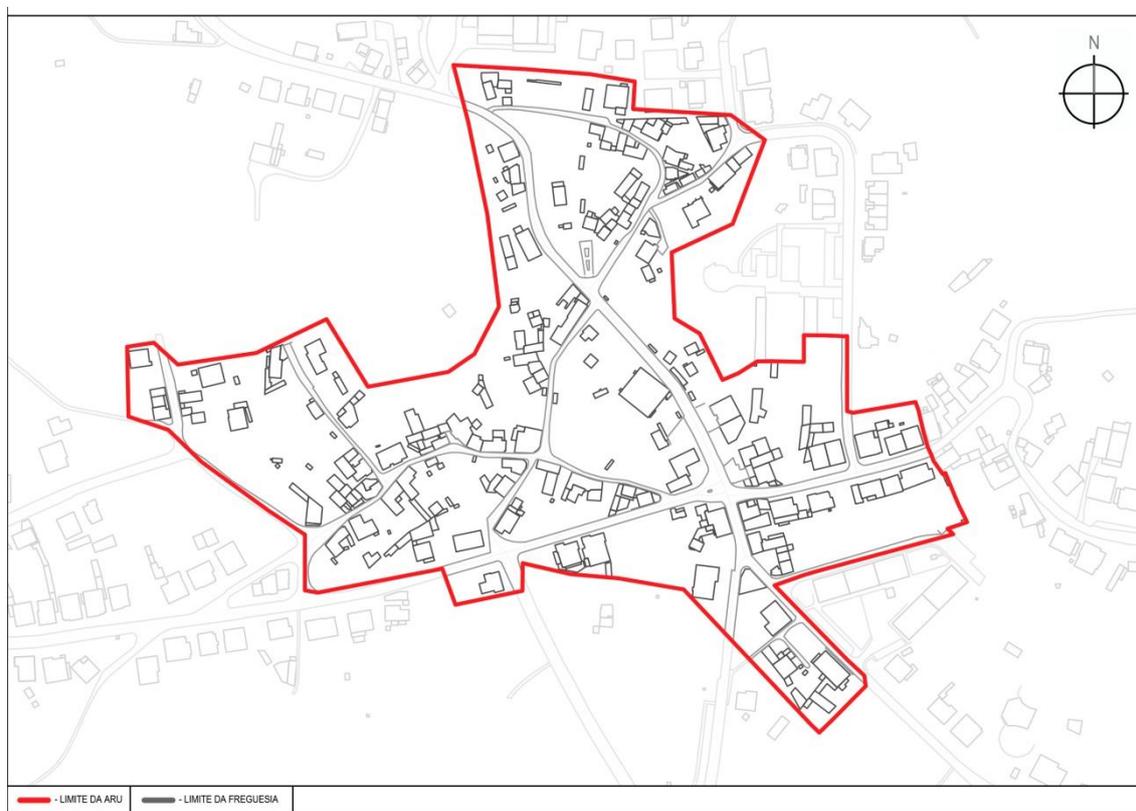
(\*) – Dados preliminares

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.

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.

Figura 41 - Delimitação da ARU da Área Central de Louredo



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 42 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Louredo

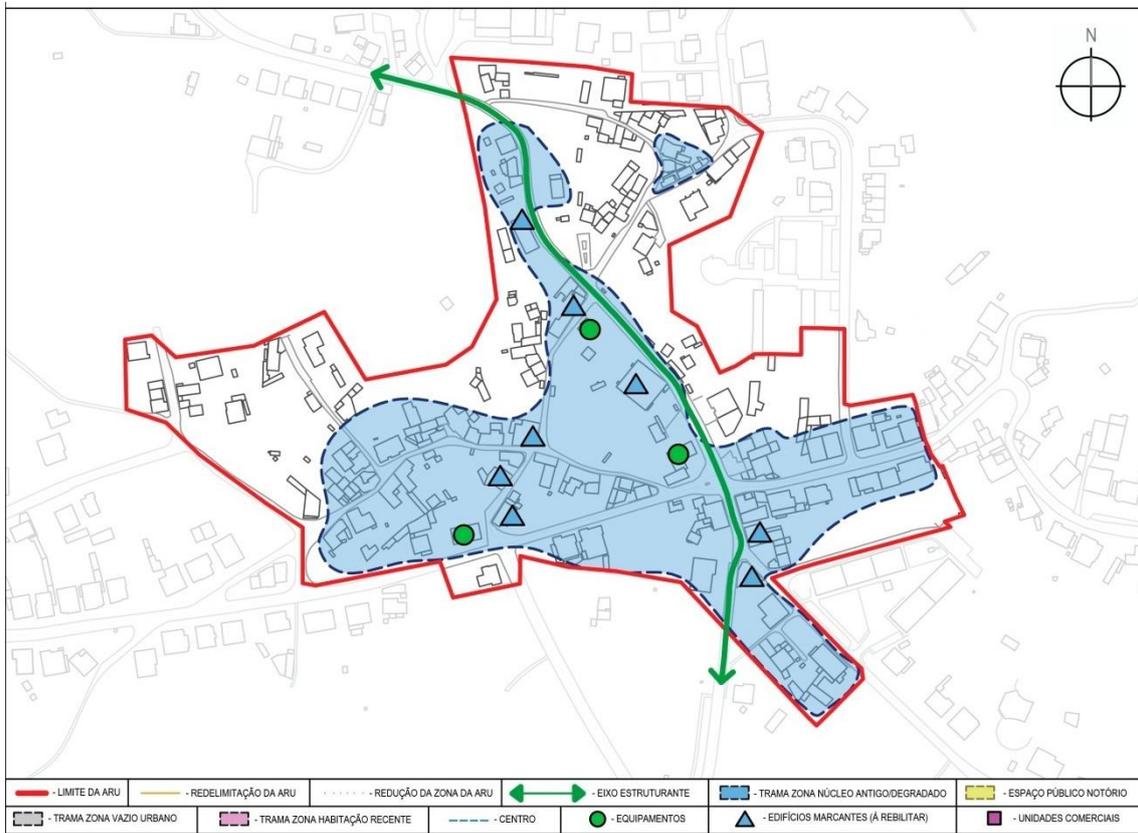


Figura 43 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Louredo





## 4.10.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 29 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Louredo.

Quadro 35 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

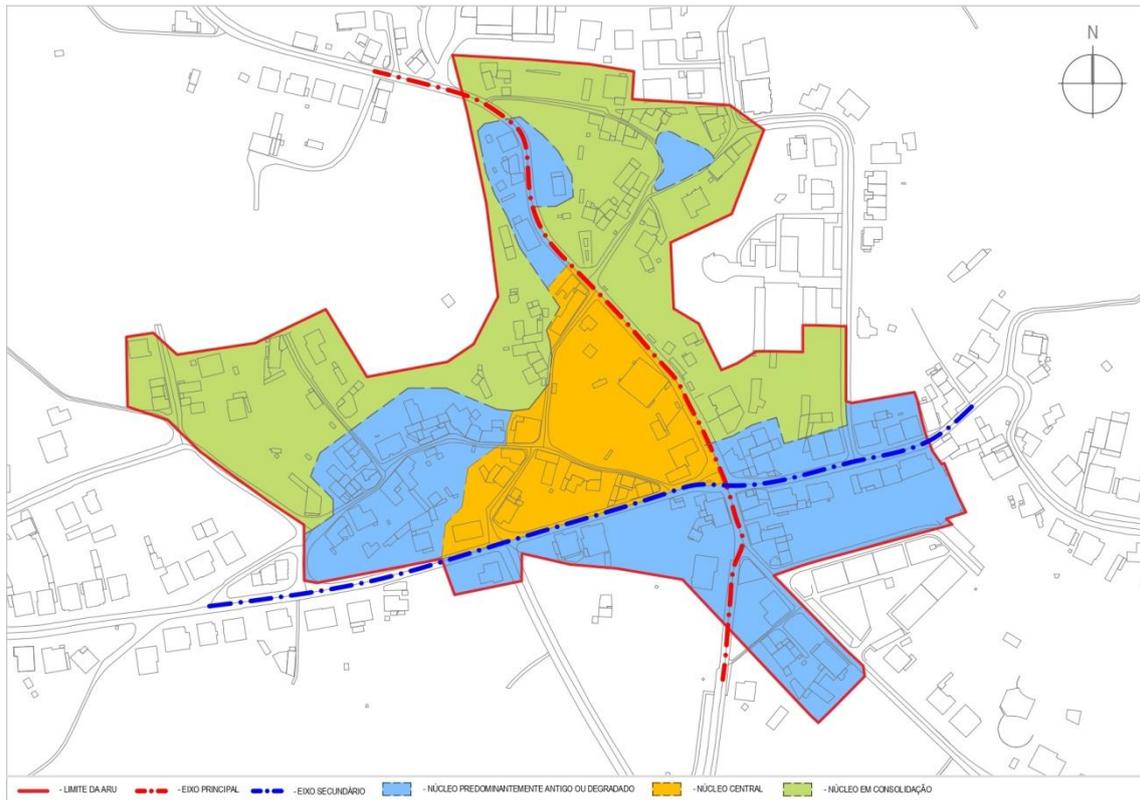
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado de grande dimensão que pode ser âncora de desenvolvimento</li><li>• Estrutura histórica da Rua Direita</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial do espaço público na zona da Rua Direita e ligação à Igreja</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Existência de muitos edifícios devolutos</li><li>• Degradação do edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Pressão urbanística e ambiental provocada pela EN326</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Louredo.



### 4.10.3 Modelo Territorial

Figura 44 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Louredo





#### 4.10.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Louredo.

Quadro 36 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.11. ORU DA ÁREA CENTRAL DE VALE

### 4.11.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Vale insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9455	8882	-573	-6,06	↓
Nº de Edifícios	3957	4034	77	1,95	↑
Nº Alojamentos	4630	4732	102	2,20	↑
Nº Agregados	3242	3244	2	0,06	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,43	1,46	-	-	↑

(\*) – Dados preliminares

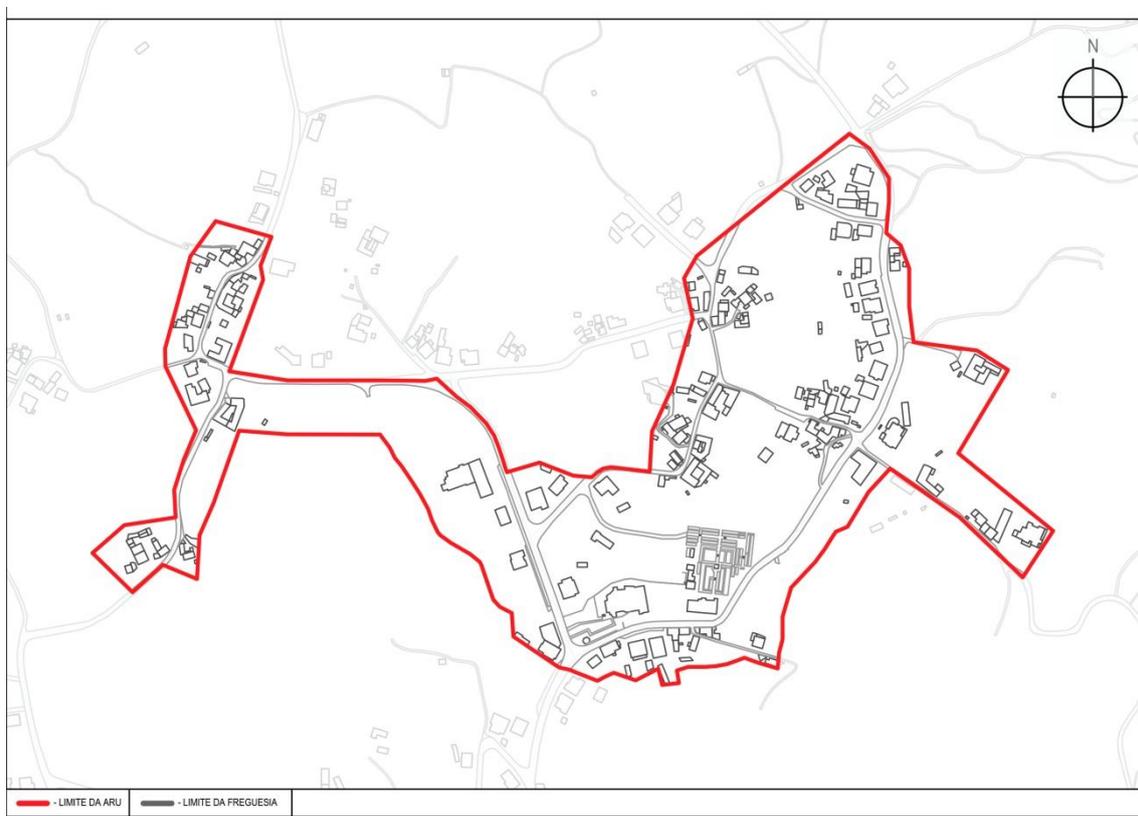
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

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.

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.

Figura 45 – Delimitação da ARU da Área Central de Vale



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 46 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Vale

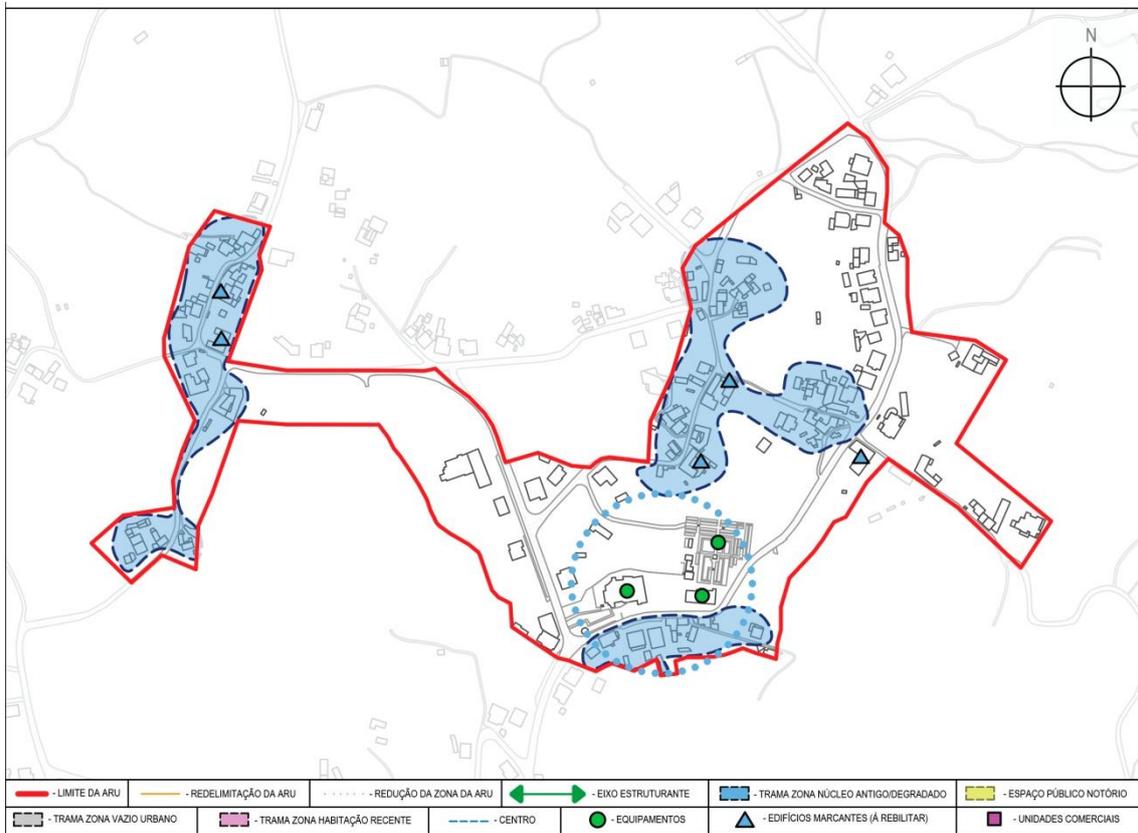


Figura 47 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vale





## 4.11.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 38 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Vale.

Quadro 38 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

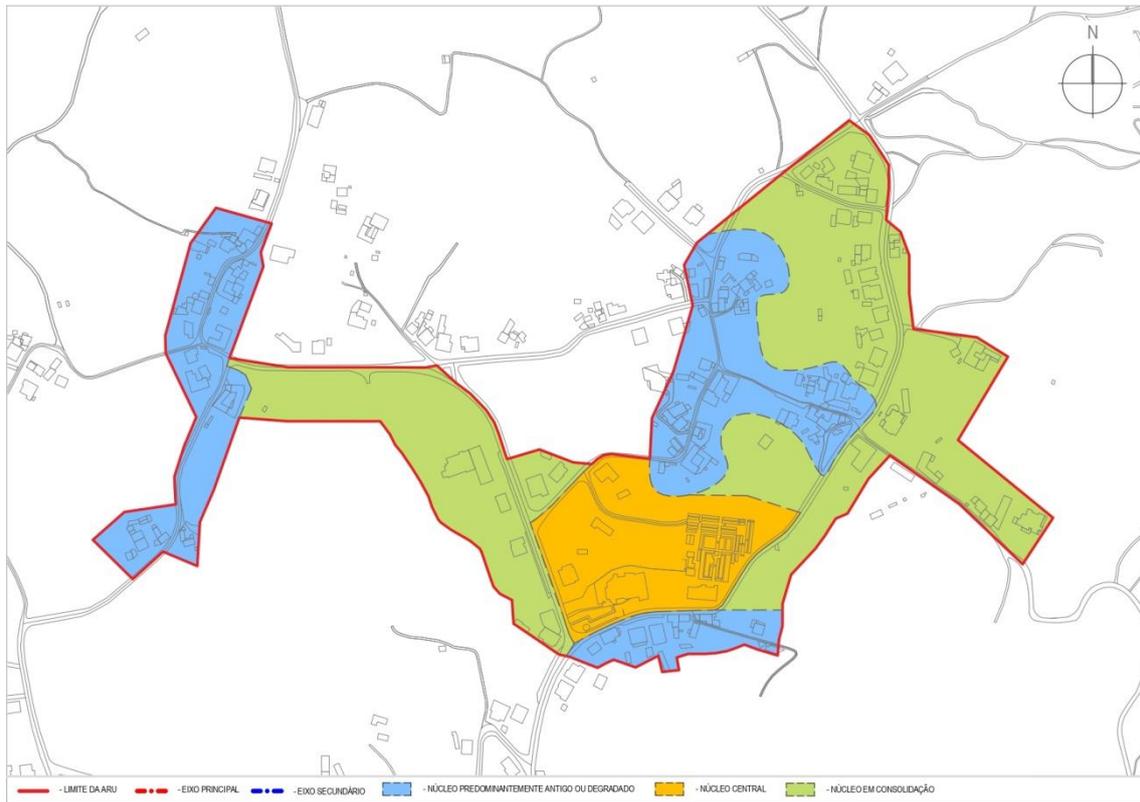
PONTES FORTES	PONTES FRACAS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Existência de edifícios com boa traça de arquitetura rural</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Existência de muitos edifícios devolutos (em particular, antigos edifícios agrícolas)</li><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Vale.



### 4.11.3 Modelo Territorial

Figura 48 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Vale





#### 4.11.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Vale.

Quadro 39 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.12. ORU DA ÁREA CENTRAL DE PIGEIROS

### 4.12.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Pigeiros insere-se no espaço territorial da União das Freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 da União das freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3.897	3.693	-204	-5,23	↓
Nº de Edifícios	1.435	1.476	41	2,86	↑
Nº Alojamentos	1.696	1.744	48	2,83	↑
Nº Agregados	1.343	1.373	30	2,23	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,26	1,27	-	-	↑

(\*) – Dados preliminares

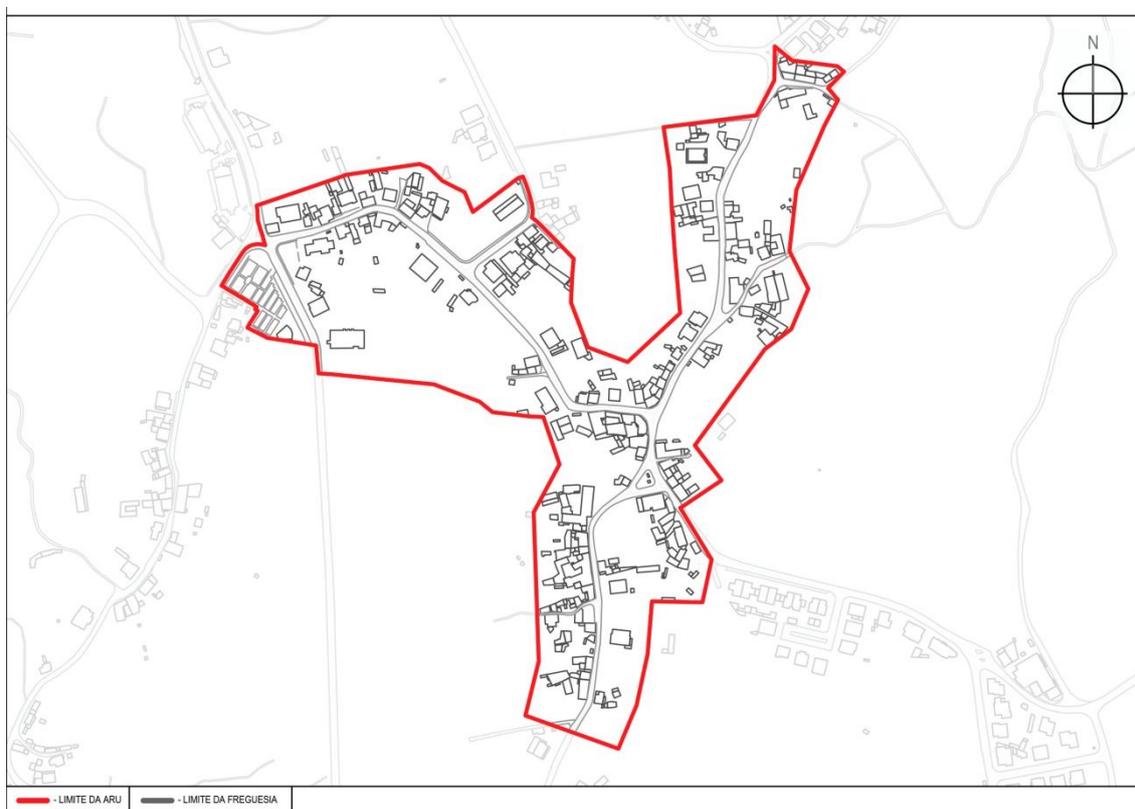
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

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.

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.

Figura 49 – Delimitação da ARU da Área Central de Pigeiros



A estrutura 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 50 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Pigeiros

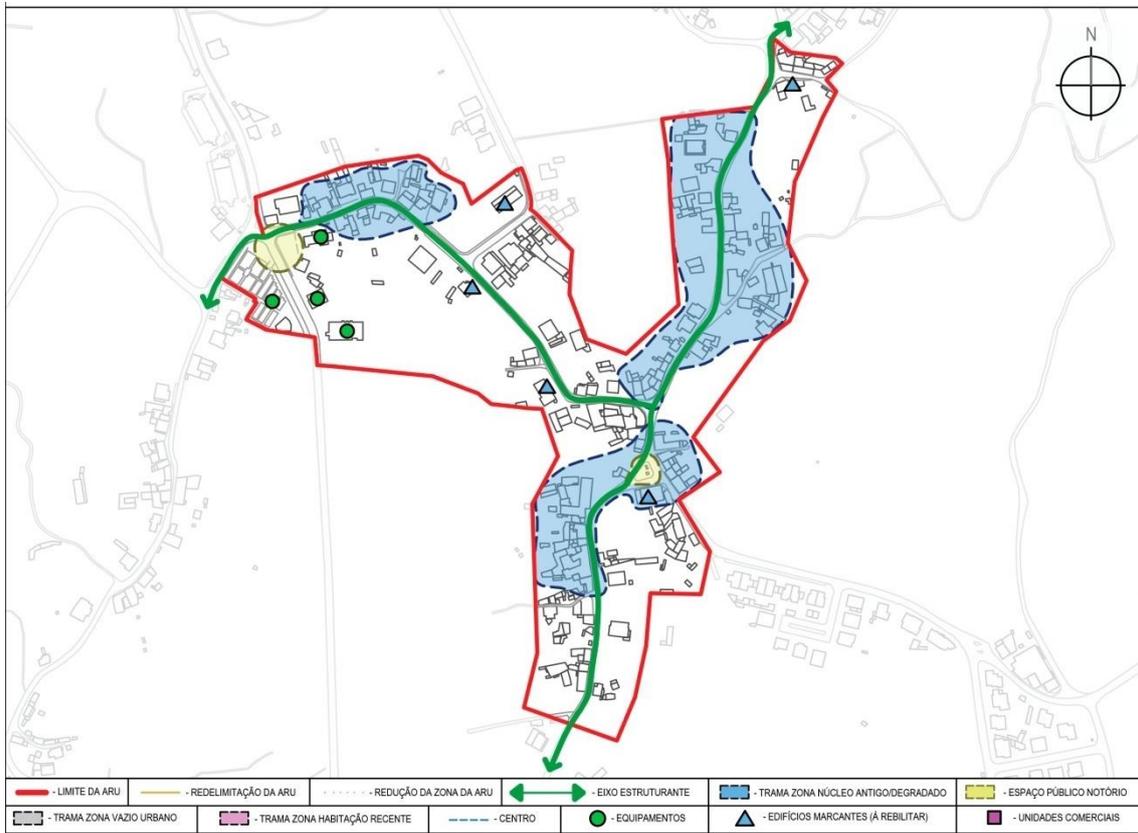


Figura 51 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Pigeiros





## 4.12.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 41 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Pigeiros.

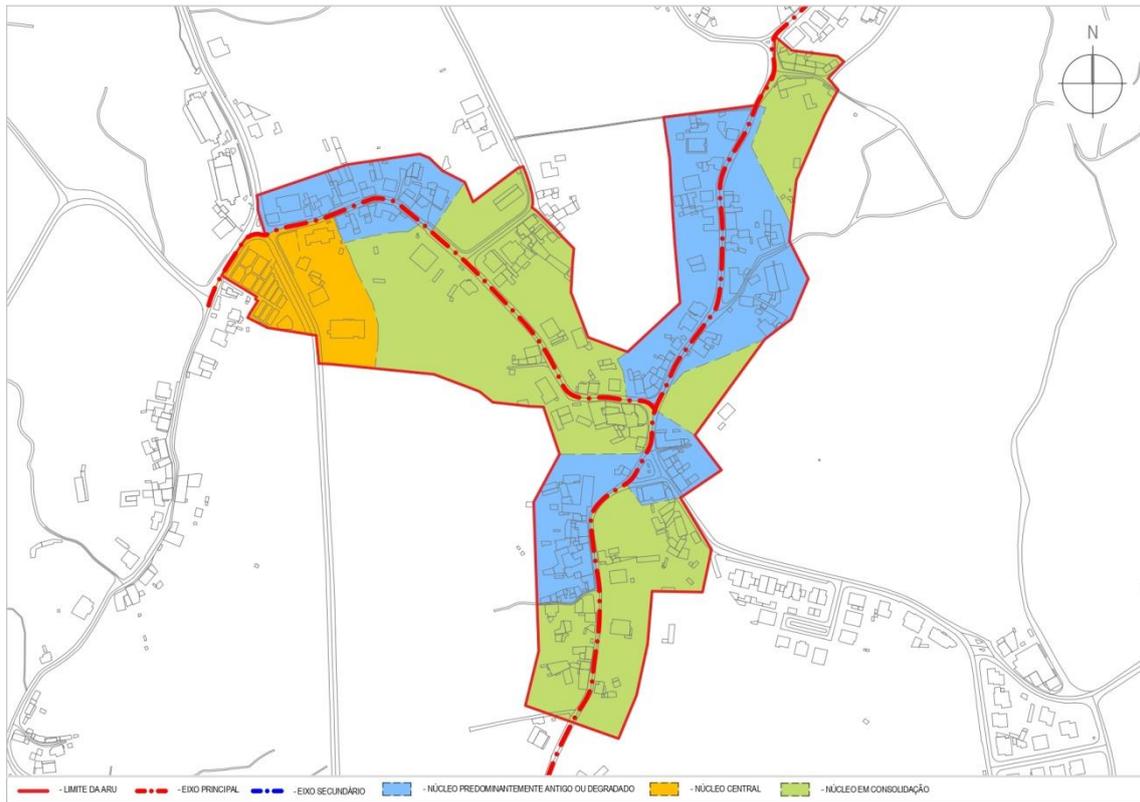
Quadro 41 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Polaridade do Largo da Presa</li><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Existência de muitos edifícios devolutos (em particular, antigos edifícios agrícolas)</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Pigeiros.

### 4.12.3 Modelo Territorial

Figura 52 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Pigeiros





#### 4.12.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Pigeiros.

Quadro 42 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.13. ORU DA ÁREA CENTRAL DE MILHEIRÓS DE POIARES

### 4.13.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Milheirós de Poiares insere-se no espaço territorial da Freguesia de Milheirós de Poiares, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Milheirós de Poiares

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3791	3598	-193	-5,09	↓
Nº de Edifícios	1084	1125	41	3,78	↑
Nº Alojamentos	1537	1615	78	5,07	↑
Nº Agregados	1277	1332	55	4,31	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,20	1,21	-	-	↑

(\*) - Dados preliminares

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.

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 da Rua António José Bastos, da Rua da Palhaça e da 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 53 – Delimitação da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares

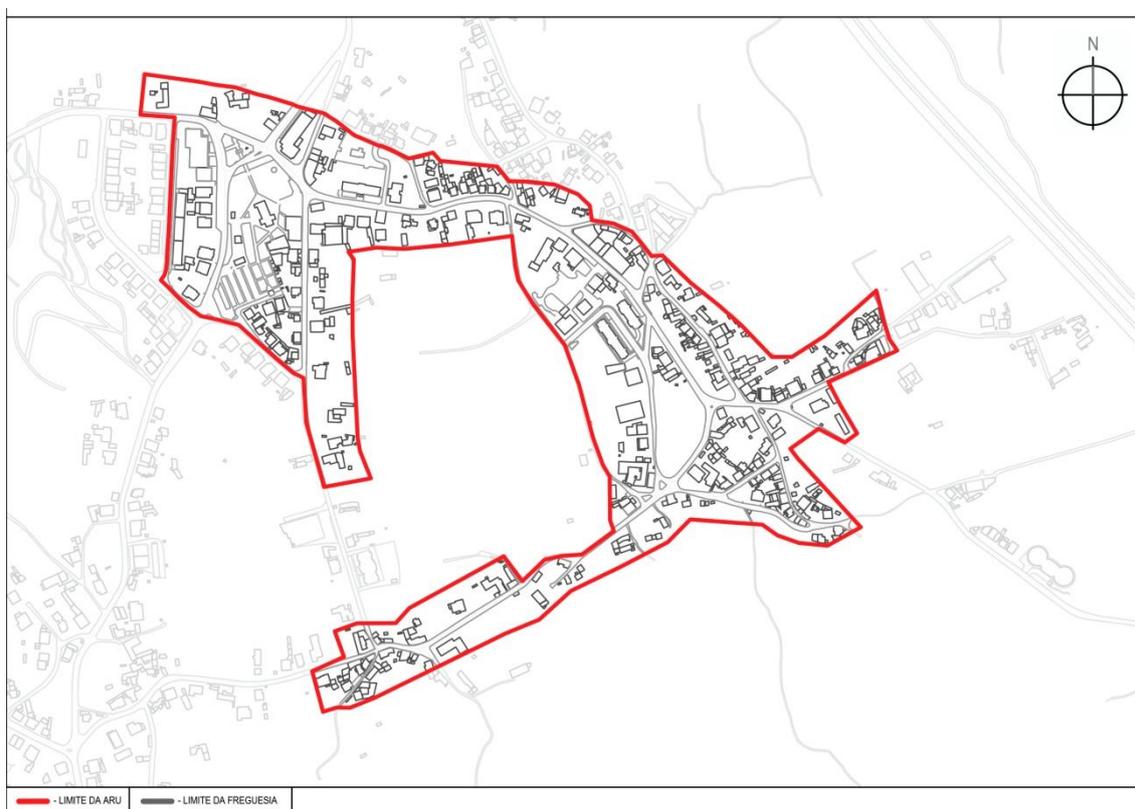


Figura 54 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares

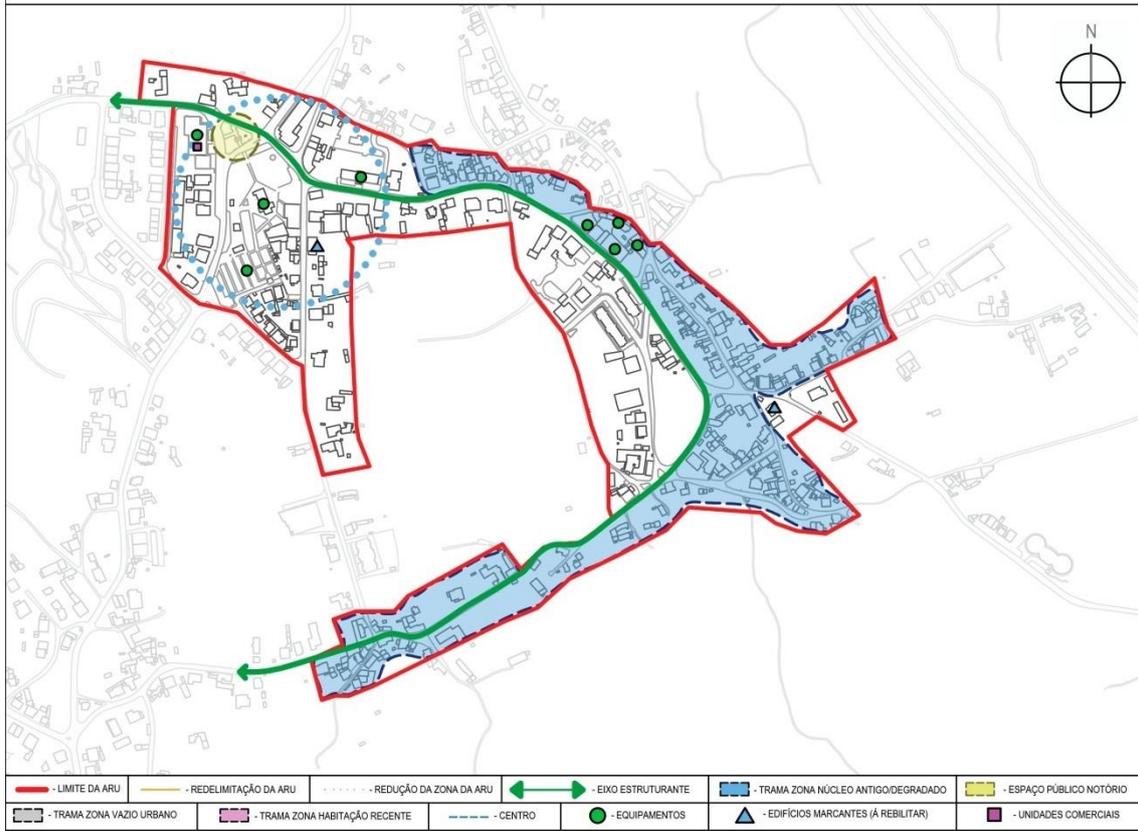


Figura 55 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares





### 4.13.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 44 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da Área Central de Milheirós de Poiares.

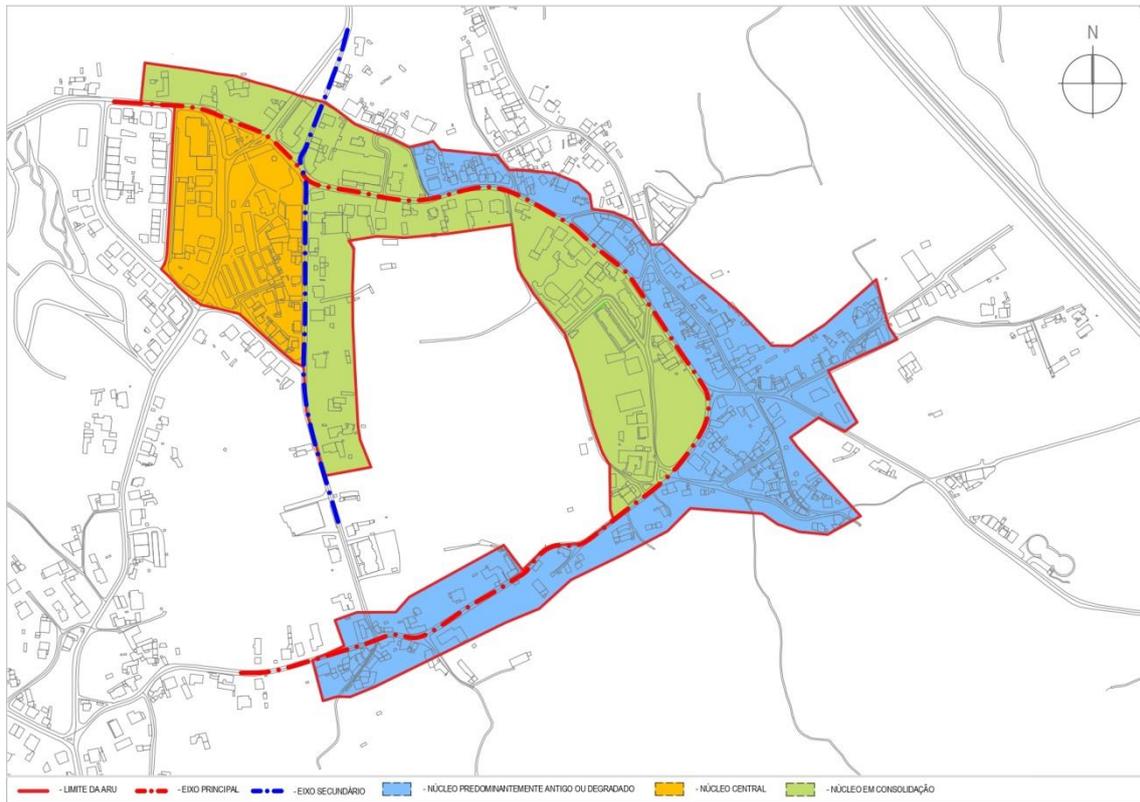
Quadro 44 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Manutenção de uma imagem rural à base de propriedades agrícolas importantes fora da centralidade funcional</li><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização na zona de ocupação mais antiga</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Pouca relevância e concentração da atividade terciária</li><li>• Expansão urbana através de novas construções centrífugas face à ARU</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Milheirós de Poiares.

### 4.13.3 Modelo Territorial

Figura 56 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares





#### 4.13.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares.

Quadro 45 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	•••
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	••

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>•• - Moderadamente Relevante</li><li>••• - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.14. ORU DO LUGAR DE VILARES (CANEDO)

### 4.14.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU do Lugar de Vilares (Canedo) insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 46 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9455	8882	-573	-6,06	↓
Nº de Edifícios	3957	4034	77	1,95	↑
Nº Alojamentos	4630	4732	102	2,20	↑
Nº Agregados	3242	3244	2	0,06	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,43	1,46	-	-	↑

(\*) – Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

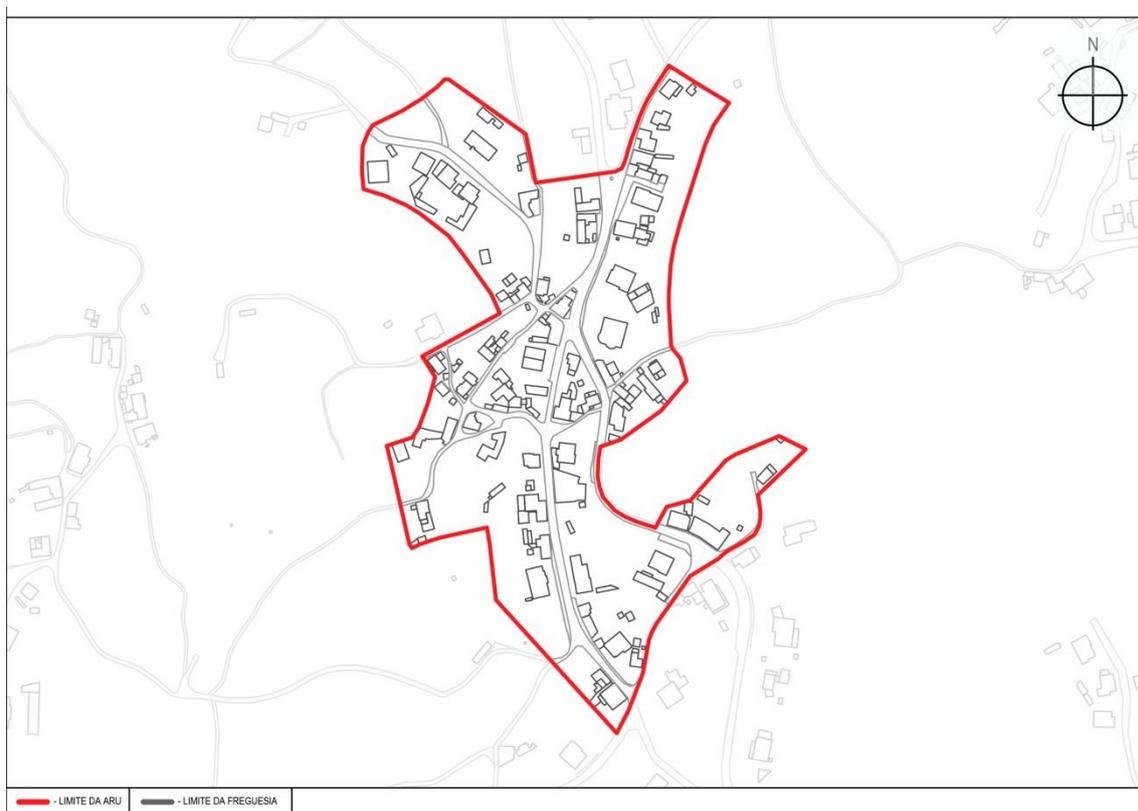
A ARU do Lugar de Vilares, na freguesia de Canedo, dispõe de uma superfície de 6,47 ha e estrutura-se em volta da Rua de Vilares, à qual se aliam as diversas parcelas, umas com construções mais antigas e até marcantes, e em outros casos, outras mais recentes. A tipologia rural ainda impera, quer nas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

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.



Figura 57 - Delimitação da ARU do Lugar de Vilares



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 58 – Interpretação Territorial da ARU do Lugar de Vilares

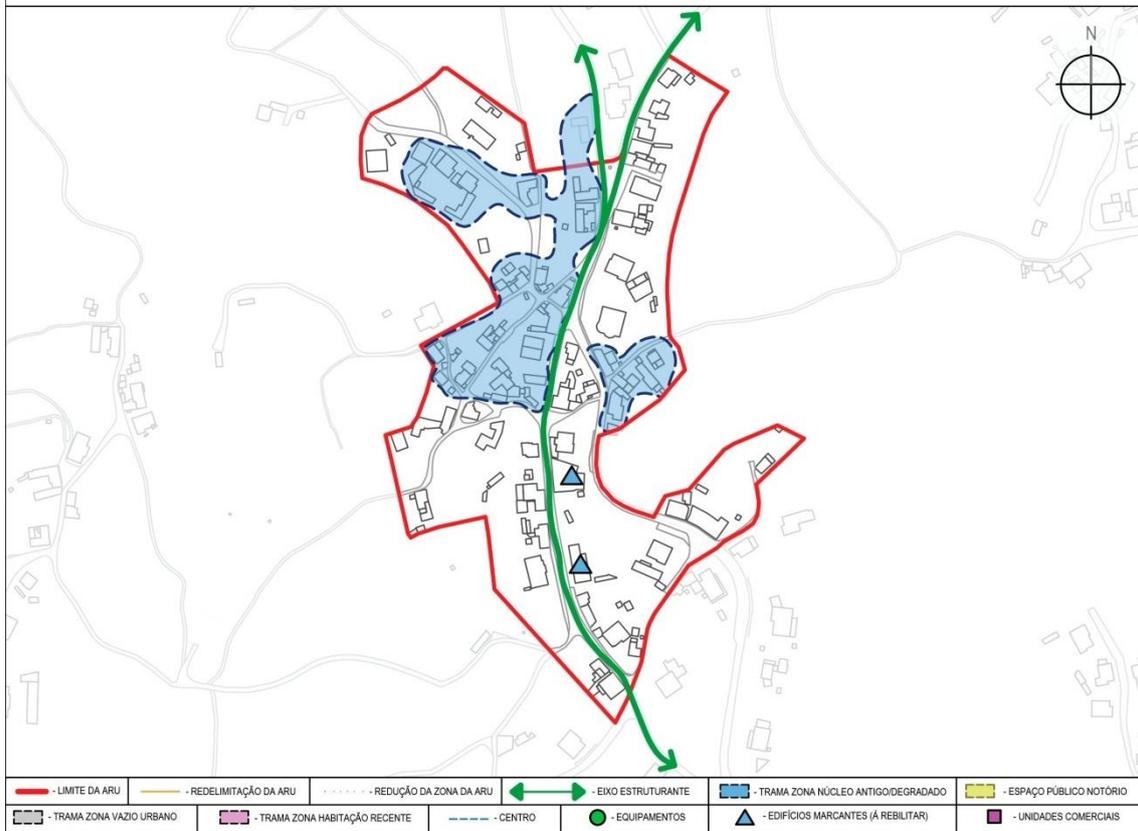


Figura 59 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Vilares





## 4.14.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 47 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU do Lugar de Vilares.

Quadro 47 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado que se integra nos núcleos</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU do Lugar de Vilares.



### 4.14.3 Modelo Territorial

Figura 60 – Modelo Territorial da ARU do Lugar de Vilares





#### 4.14.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU do Lugar de Vilares.

Quadro 48 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.15. ORU DO LUGAR DA IGREJA (LOBÃO)

### 4.15.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU do Lugar da Igreja (Lobão) insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 49 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9860	9656	-204	-2,07	↓
Nº de Edifícios	3997	4083	86	2,15	↑
Nº Alojamentos	4808	4947	139	2,89	↑
Nº Agregados	3441	3572	131	3,81	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,40	1,38	-	-	↓

(\*) – Dados preliminares

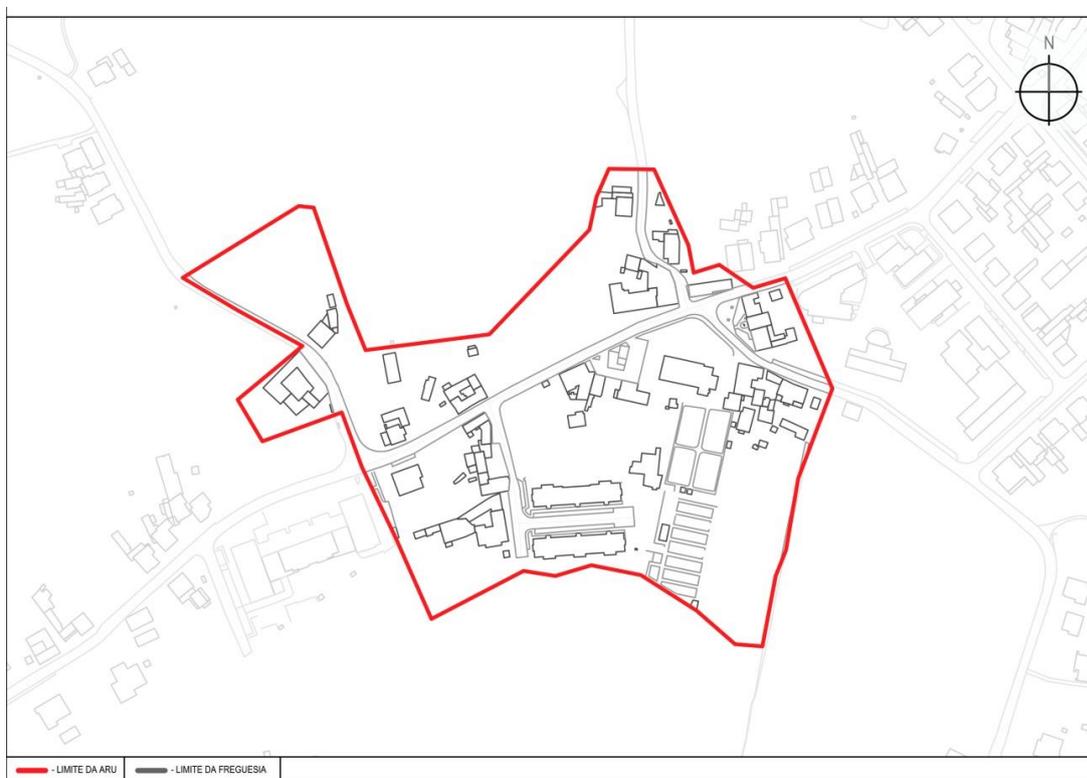
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

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.

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.

Figura 61 – Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)



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 este 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 grandes edifícios de habitação de cariz social dentro da ARU, 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 62 – Interpretação Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)

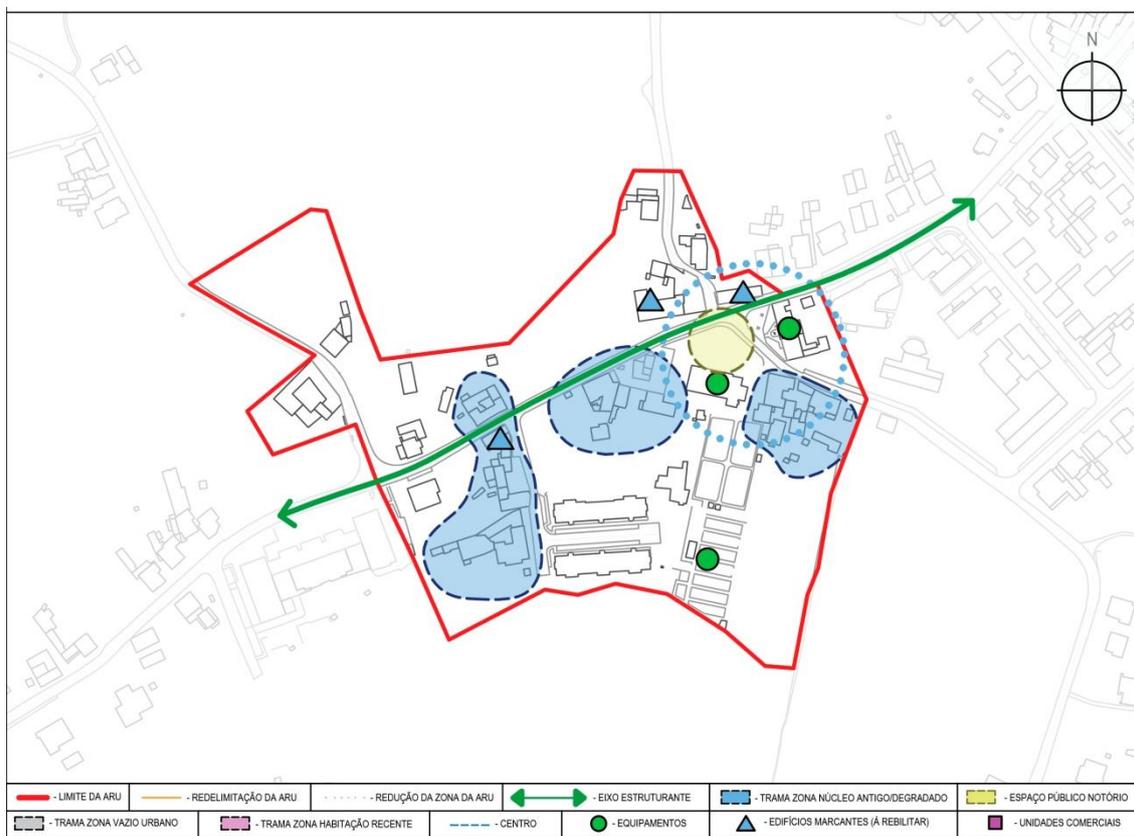


Figura 63 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)





## 4.15.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 50 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU DO Lugar da Igreja (Lobão).

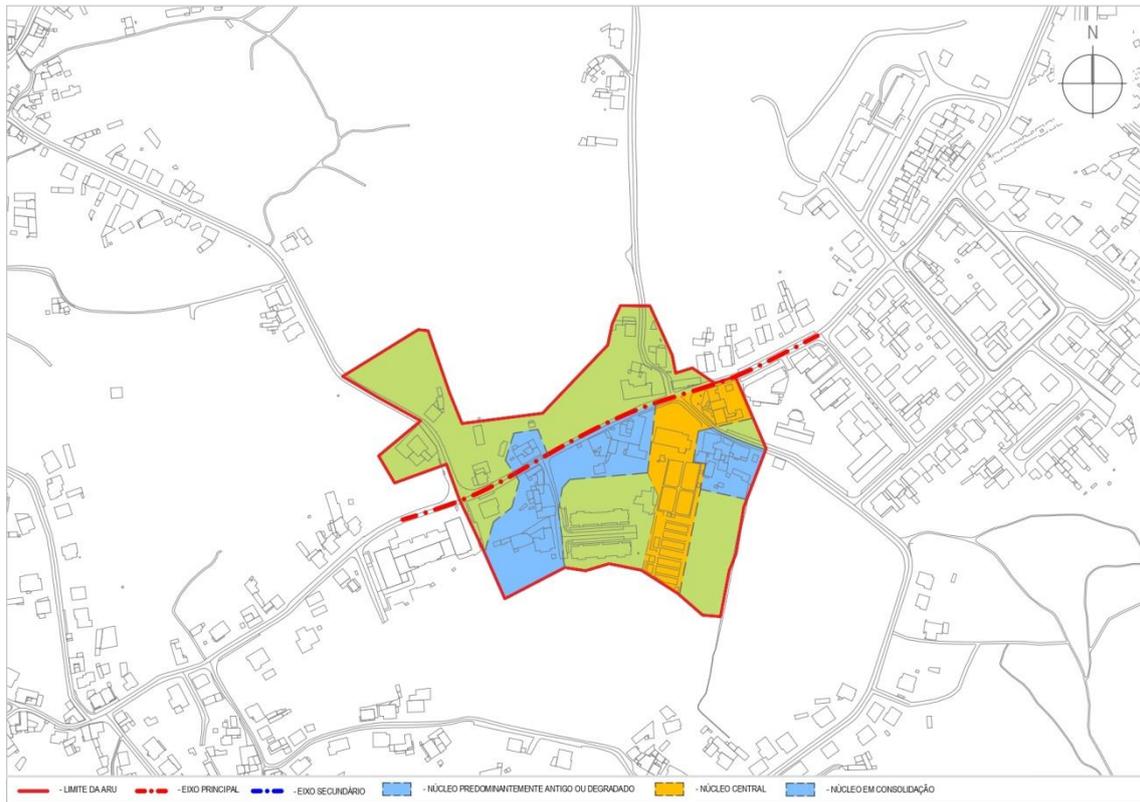
Quadro 50 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade do edificado (com destaque para alguns edifícios senhoriais)</li><li>• Manutenção de uma imagem rural à base de propriedades agrícolas importantes</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li><li>• Património natural e florestal</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Existência de muitos edifícios devolutos</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU do Lugar da Igreja (Lobão).

### 4.15.3 Modelo Territorial

Figura 64 – Modelo Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Lobão)





#### 4.15.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU do Lugar da Igreja (Lobão).

Quadro 51 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.16. ORU DO LUGAR DA IGREJA (GUISANDE)

### 4.16.1 Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU do Lugar da Igreja (Guisande) insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 52 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9860	9656	-204	-2,07	↓
Nº de Edifícios	3997	4083	86	2,15	↑
Nº Alojamentos	4808	4947	139	2,89	↑
Nº Agregados	3441	3572	131	3,81	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,40	1,38	-	-	↓

(\*) – Dados preliminares

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.

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 comércios neste Lugar.



Figura 65 – Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)

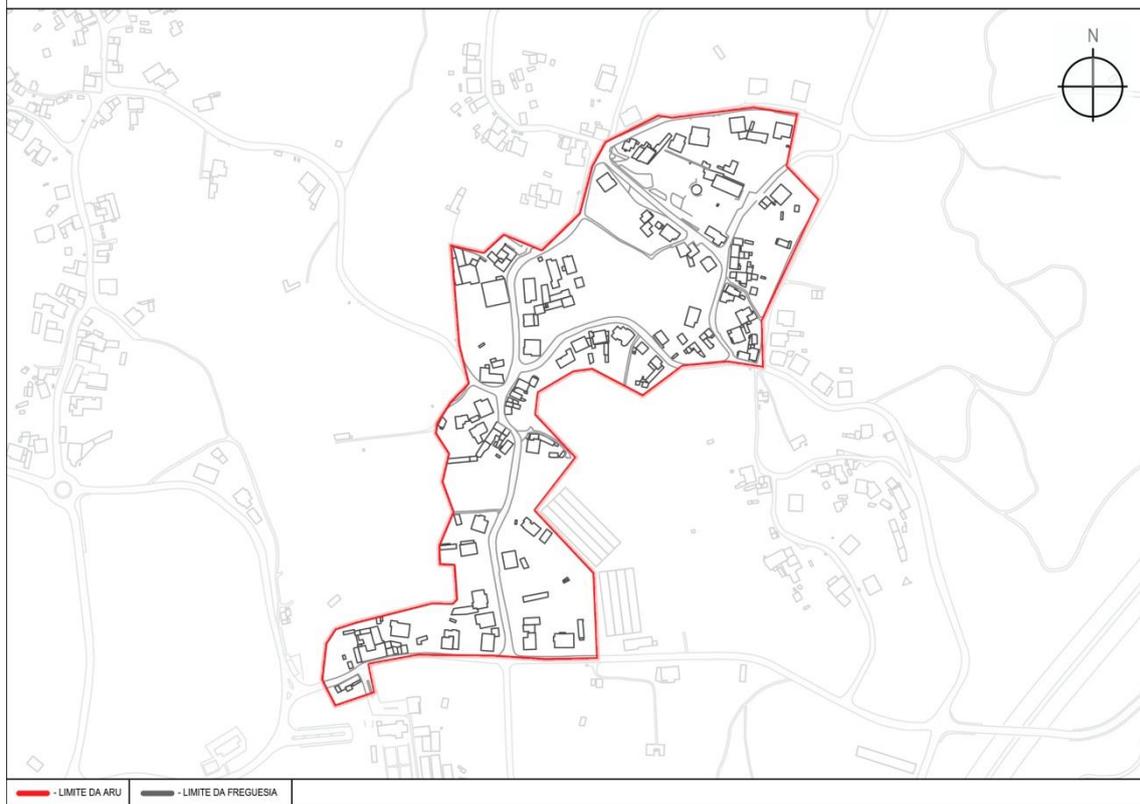




Figura 66 – Interpretação Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)

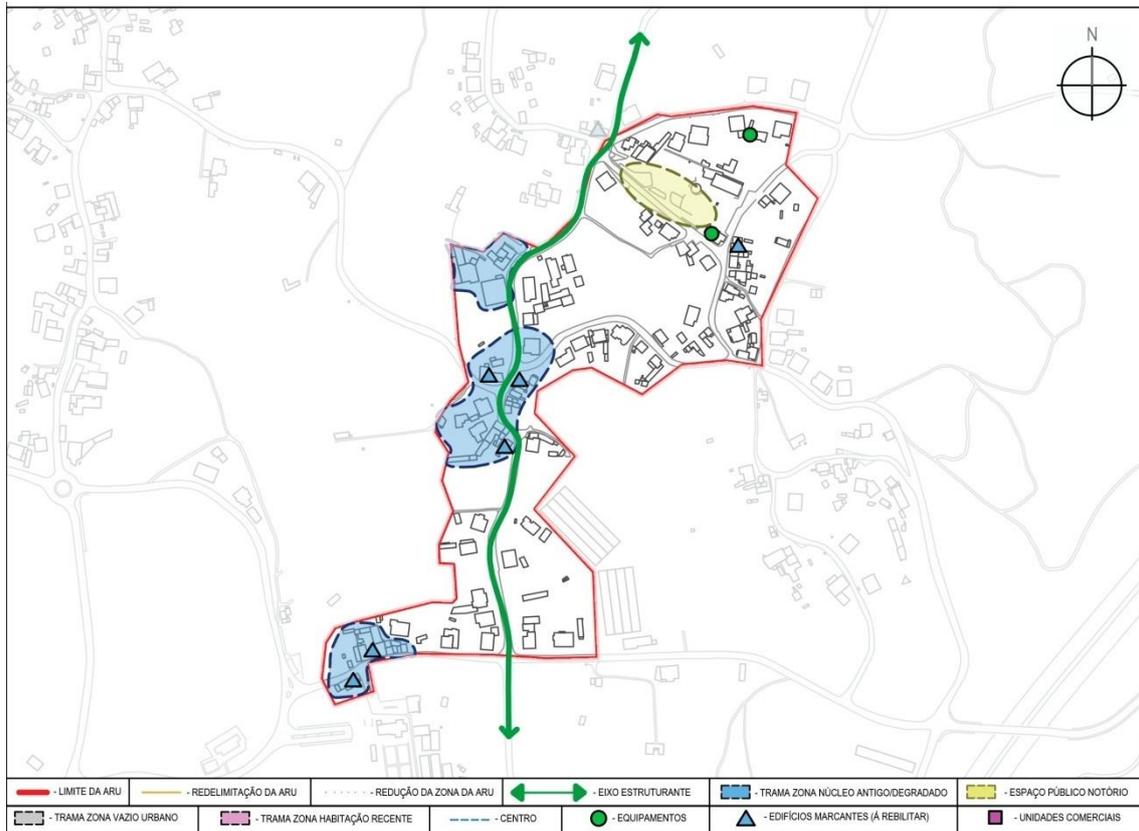


Figura 67 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)





## 4.16.2 Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 53 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU do Lugar da Igreja (Guisande).

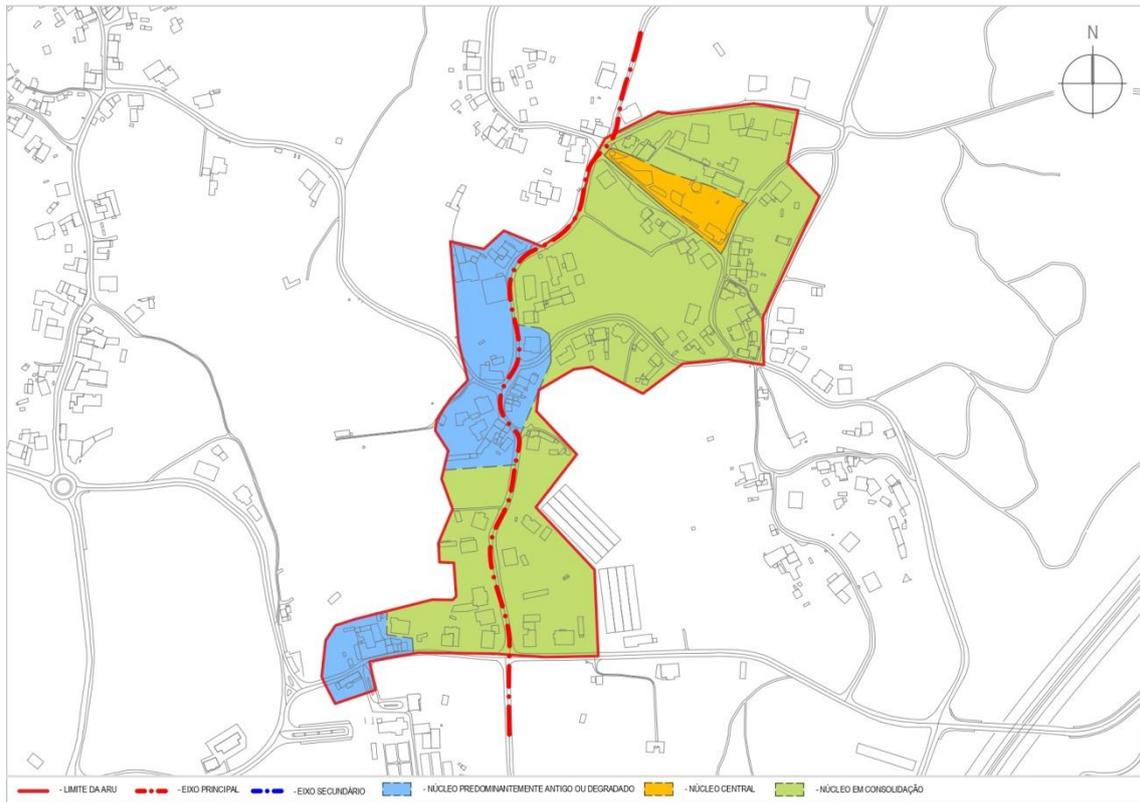
Quadro 53 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Quase inexistente atividade terciária</li><li>• Falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU do Lugar da Igreja (Guisande).

### 4.16.3 Modelo Territorial

Figura 68 – Modelo Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Guisande)





#### 4.16.4 Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU do Lugar da Igreja (Guisande).

Quadro 54 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.17. ORU DA ÁREA CENTRAL DE RIO MEÃO

### 4.17.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Rio Meão insere-se no espaço territorial da freguesia de Rio Meão, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 55 - Principais Indicadores Estatísticos de Rio Meão

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	4931	4815	-116	-2,35	↓
Nº de Edifícios	1523	1516	-7	-0,46	↓
Nº Alojamentos	2084	2081	-3	-0,14	↓
Nº Agregados	1725	1817	92	5,33	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,21	1,15	-	-	↓

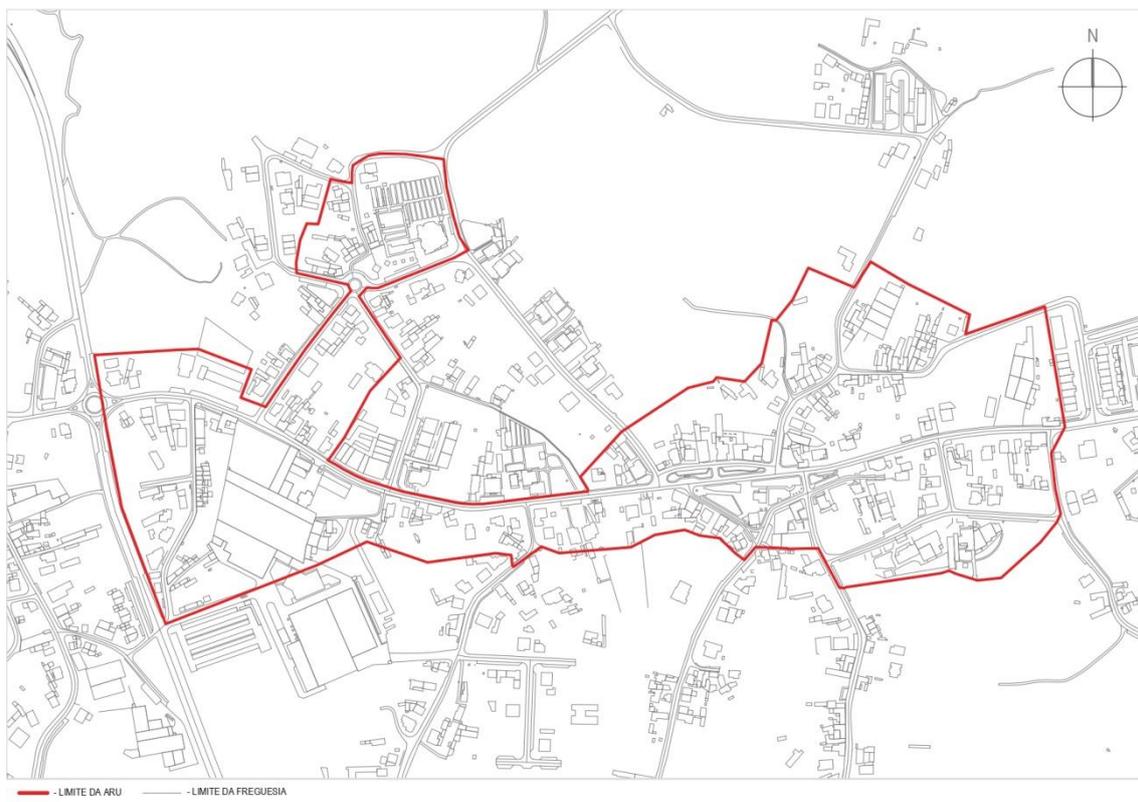
(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Rio Meão conta com 23,25 ha e tem como estrutura longitudinal a Avenida de Santiago, ao longo da qual, quase ininterruptamente, existe edificação. Num espaço central deste eixo, localiza-se o Largo de Santo António, o qual constitui o ponto fulcral da ARU, quer pela atividade terciária que congrega, quer por ser um ponto de distribuição da rede viária secundária relativamente ao eixo principal.

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 a construção de 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.

Figura 69 – Delimitação da ARU da Área Central de Rio Meão



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 70 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Rio Meão

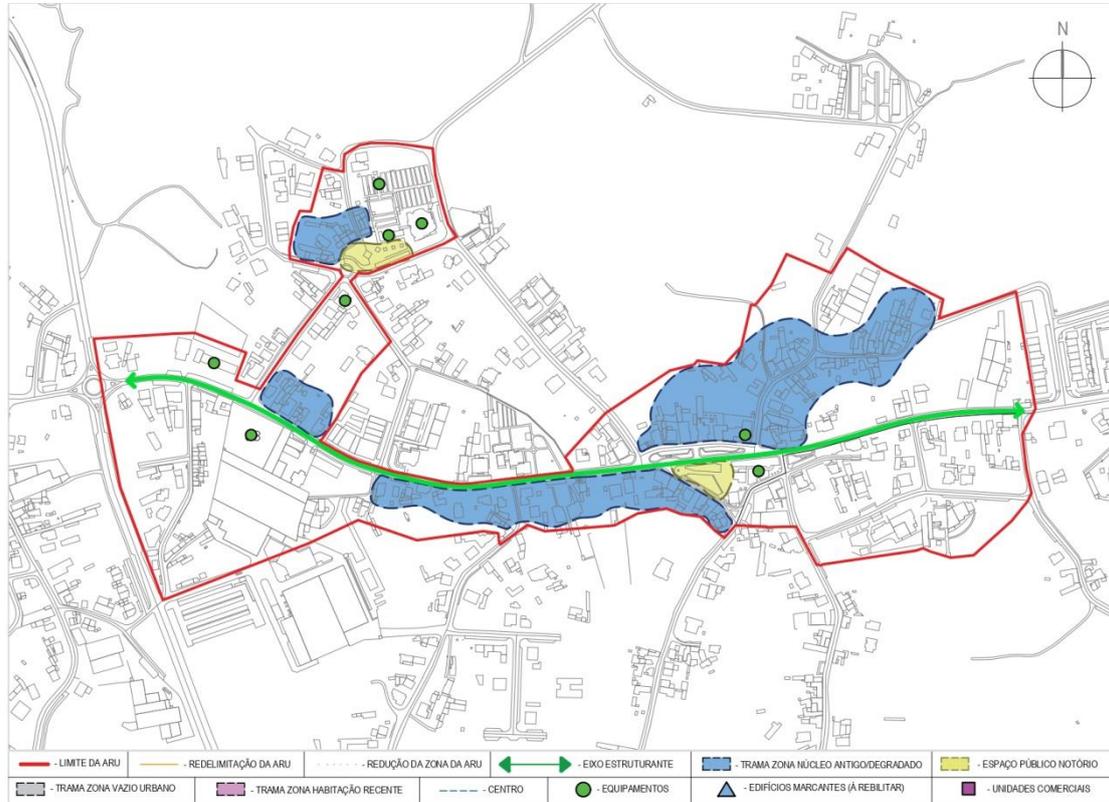


Figura 71 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Rio Meão





## 4.17.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 56 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Rio Meão.

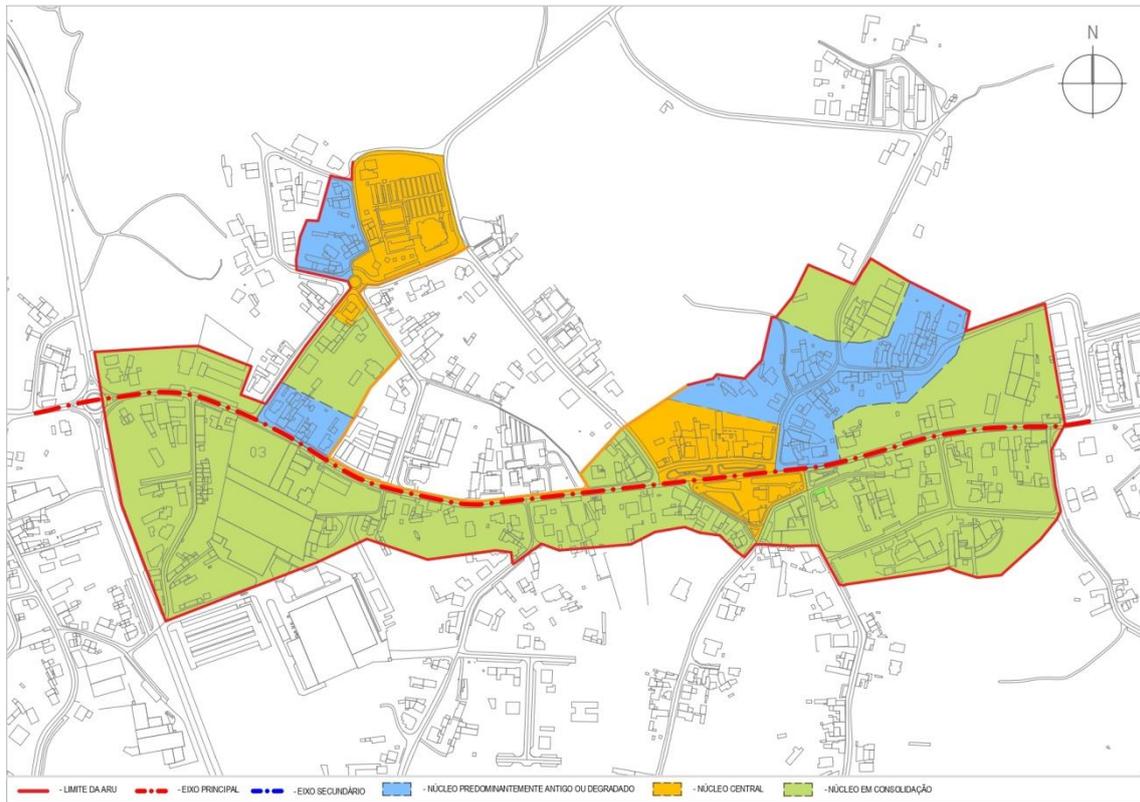
Quadro 56 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Centralidade do Largo de Santo António e da zona das Igrejas</li><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Potencial de requalificação do espaço público como motor de regeneração e de controlo do tráfego automóvel</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Reduzida dinâmica construtiva</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Supremacia do tráfego automóvel</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Rio Meão.

### 4.17.3. Modelo Territorial

Figura 72 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Rio Meão





#### 4.17.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Rio Meão.

Quadro 57 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.18. ORU DA ÁREA CENTRAL DE S. JOÃO DE VER

### 4.18.1. Apresentação e Caracterização da ARU

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 relativos a 2011 e 2021 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 58 - Principais Indicadores Estatísticos de S. João de Ver

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	10579	11033	454	4,29	↑
Nº de Edifícios	3145	3291	146	4,64	↑
Nº Alojamentos	4611	4788	177	3,84	↑
Nº Agregados	3688	4063	375	10,17	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,25	1,18	-	-	↓

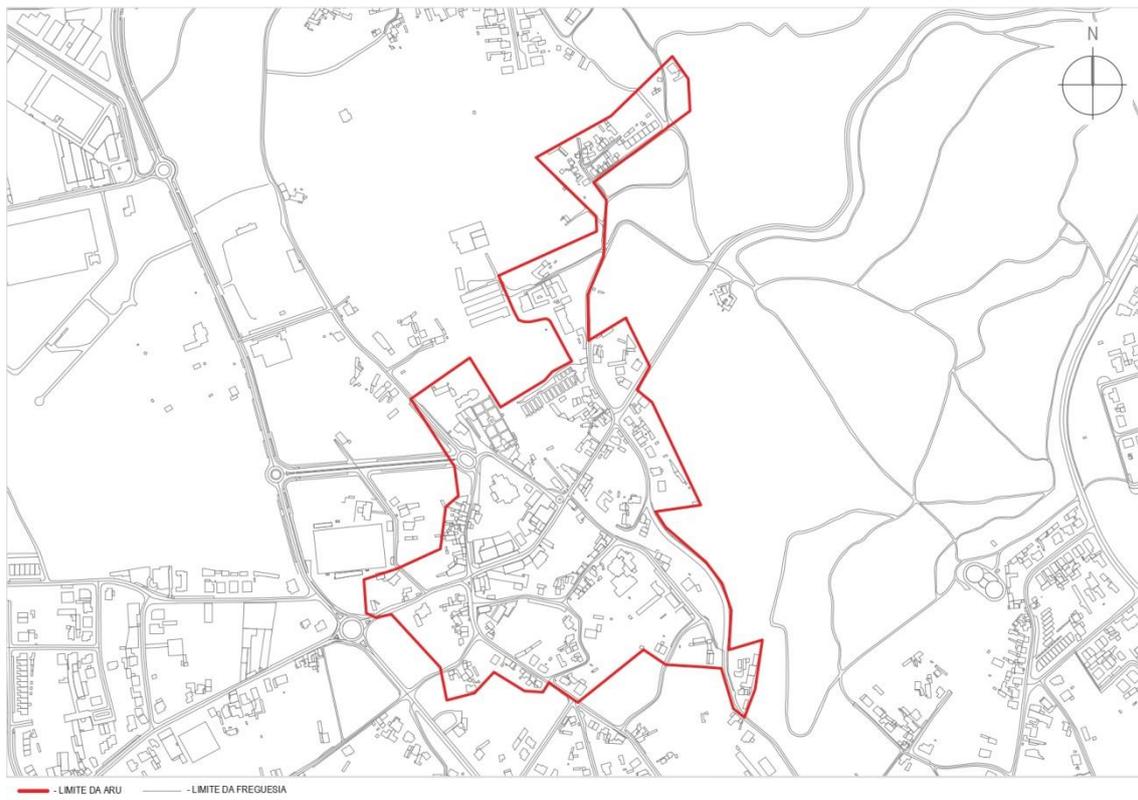
(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de S. João de Ver dispõe de uma área de 28,12 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.

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 existe 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.

Figura 73 – Delimitação da ARU da Área Central de S. João de Ver



A norte do eixo viário, destacam-se a Igreja Velha e os dois cemitérios, a Casa da Quinta 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 todas estas edificações da ARU, umas necessitam de intervenção de reabilitação e algumas de boa arquitetura e dimensão, existem ainda muitos vazios não edificados.



Figura 74 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de S. João de Ver

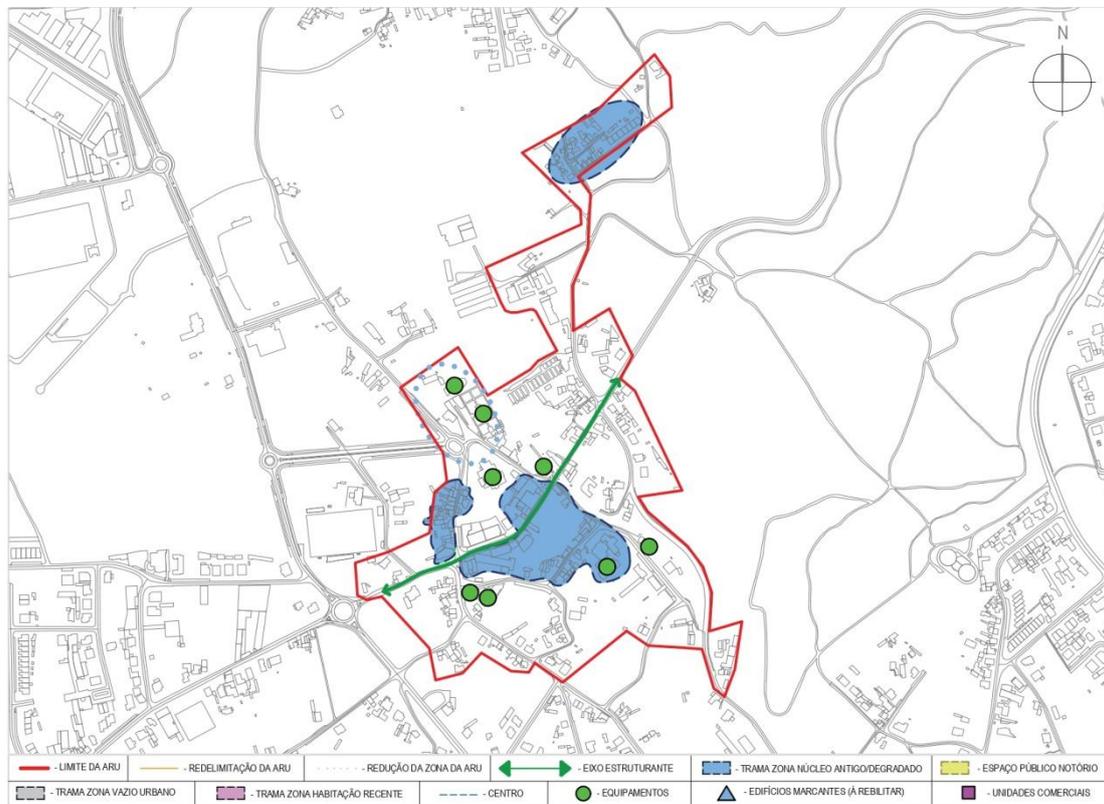


Figura 75 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. João de Ver





#### 4.18.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 59 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de S. João de Ver.

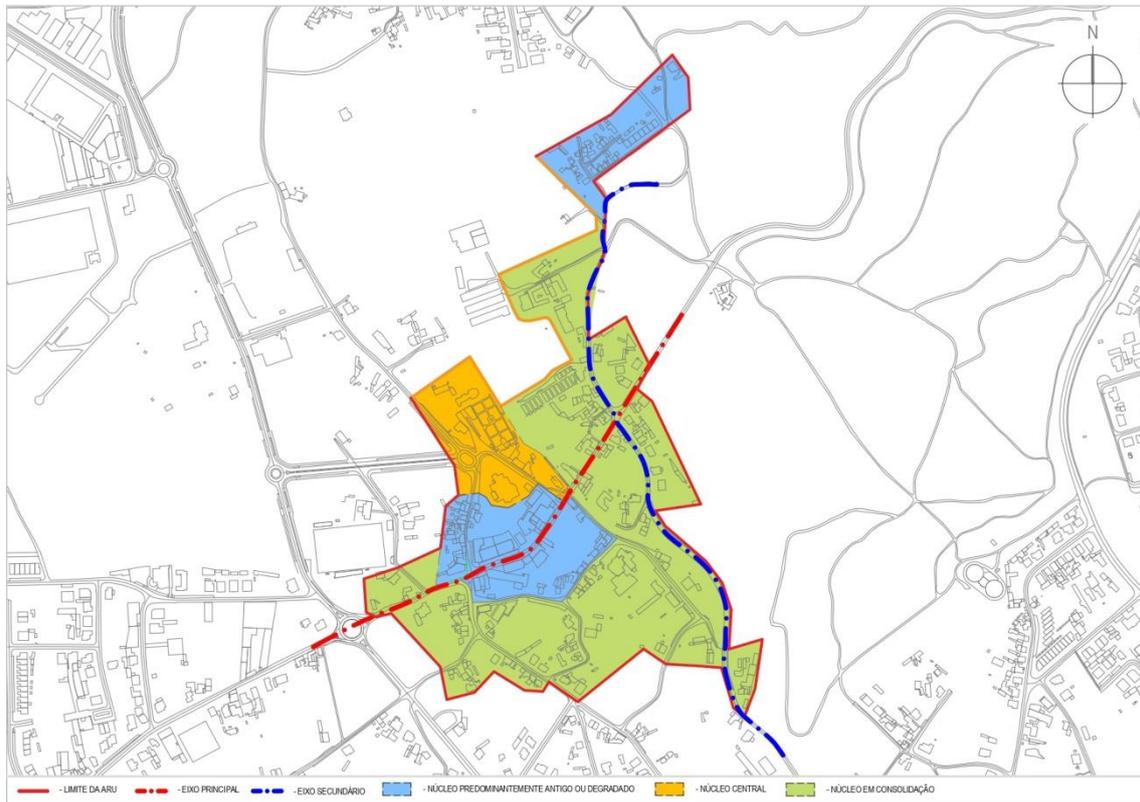
Quadro 59 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Património arquitetónico (Casa da Quinta da Torre)</li><li>• Manutenção de uma imagem rural à base de propriedades agrícolas importantes</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li><li>• Existência de equipamentos e serviços</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Pressão sobre o alojamento face ao aumento da procura</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de S. João de Ver.

### 4.18.3. Modelo Territorial

Figura 76 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de S. João de Ver





#### 4.18.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de S. João de Ver.

Quadro 60 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.19. ORU DA ÁREA CENTRAL DE ESPARGO

### 4.19.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Espargo insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 61 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	18194	19786	1592	8,75	↑
Nº de Edifícios	4687	4786	99	2,11	↑
Nº Alojamentos	8216	8813	597	7,27	↑
Nº Agregados	6560	7450	890	13,57	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,25	1,18	-	-	↓

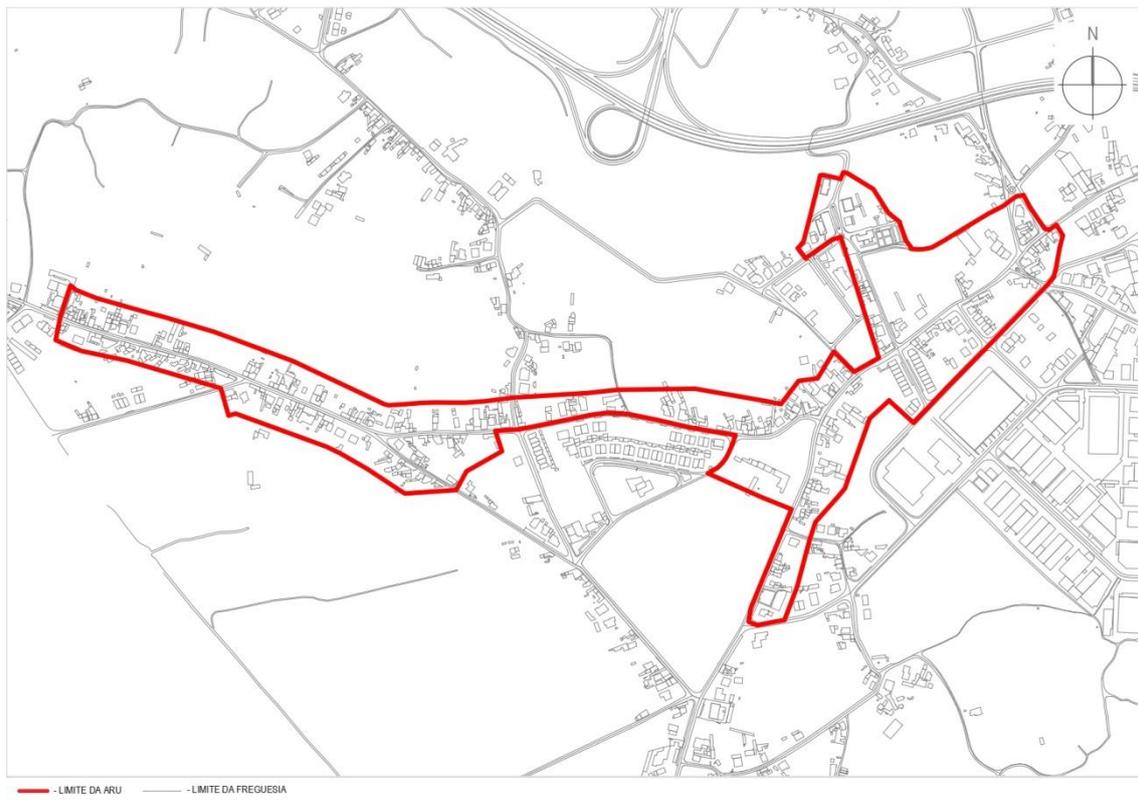
(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Espargo possuiu uma dimensão de 22,68 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.

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.

Figura 77 - Delimitação da ARU da Área Central de Espargo



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 78 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Espargo

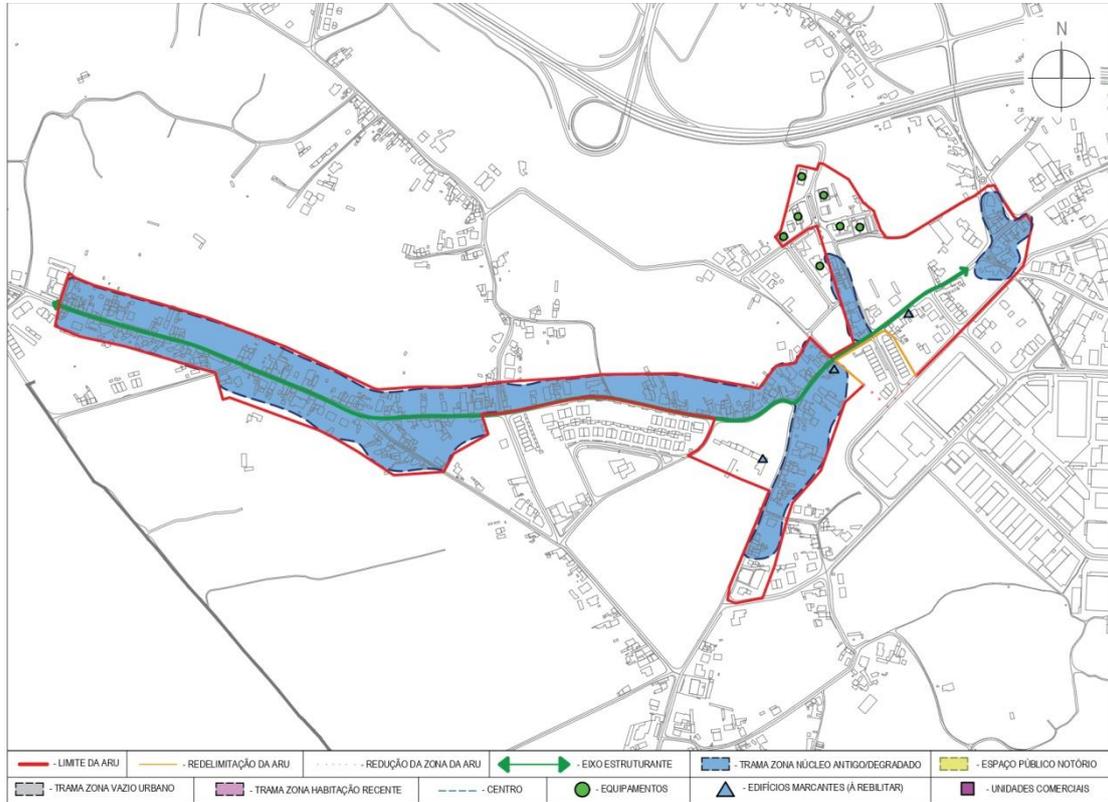


Figura 79 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Espargo





#### 4.19.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 62 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Espargo.

Quadro 62 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

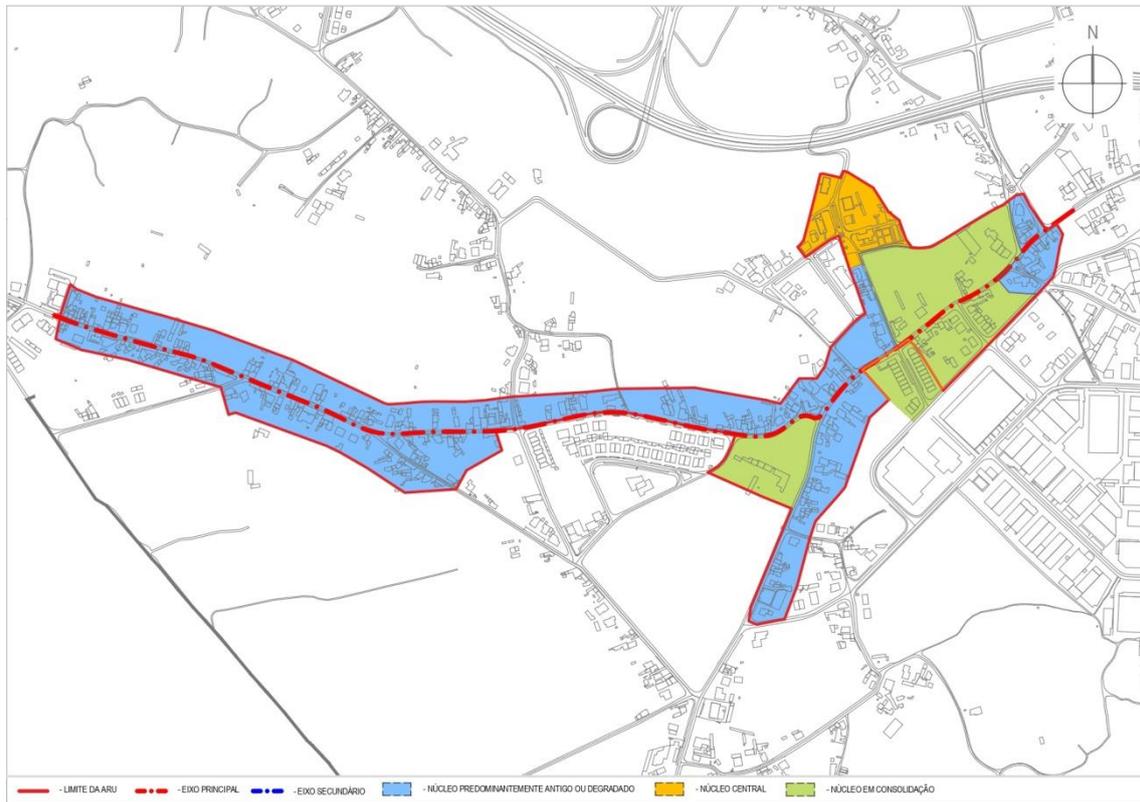
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Proximidade a Santa Maria da Feira</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Condicionamento dos eixos viários</li><li>• Conflito vivência humanizada / tráfego automóvel (sobretudo da EN 223)</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Pressão sobre o alojamento face ao aumento da procura</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Espargo.



### 4.19.3. Modelo Territorial

Figura 80 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Espargo





#### 4.19.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Espargo.

Quadro 63 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.20. ORU DA ÁREA CENTRAL DE TRAVANCA

### 4.20.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Travanca insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 64 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	18194	19786	1592	8,75	↑
Nº de Edifícios	4687	4786	99	2,11	↑
Nº Alojamentos	8216	8813	597	7,27	↑
Nº Agregados	6560	7450	890	13,57	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,25	1,18	-	-	↓

(\*) – Dados preliminares

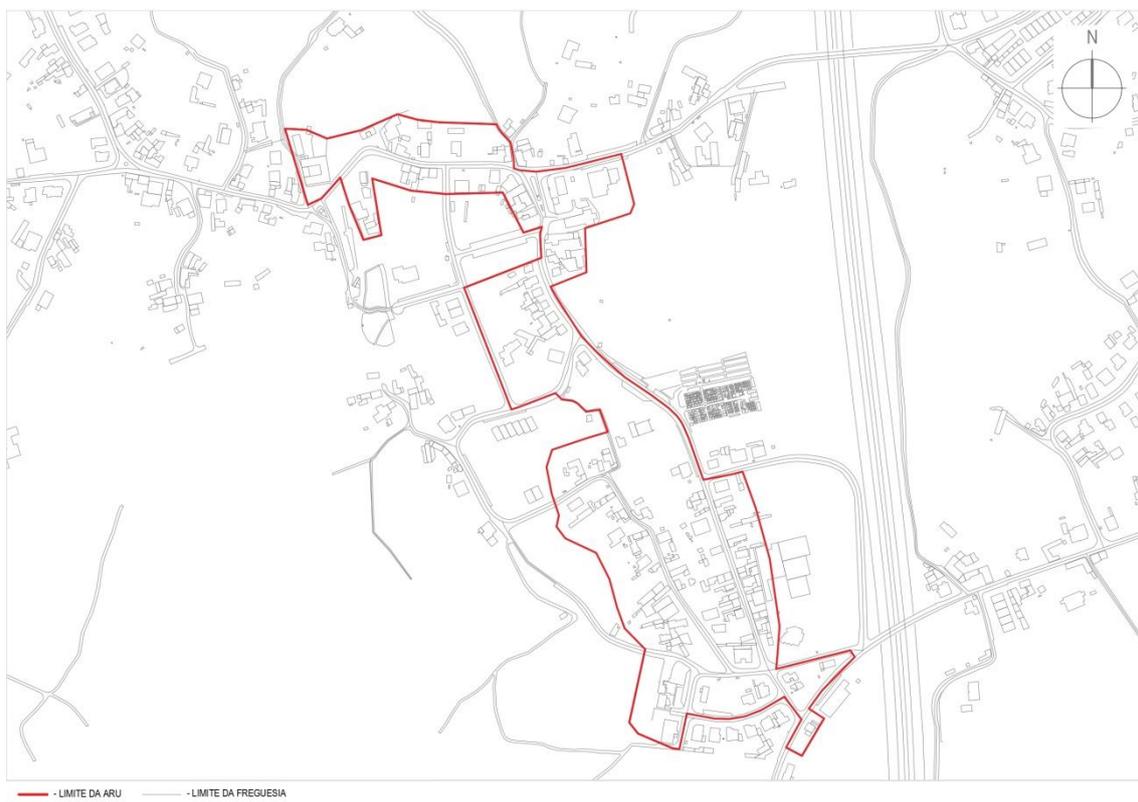
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Travanca possui uma dimensão de 10,14 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.

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.

Figura 81 – Delimitação da ARU da Área Central de Travanca



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, e frequentemente degradado.

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 82 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Travanca

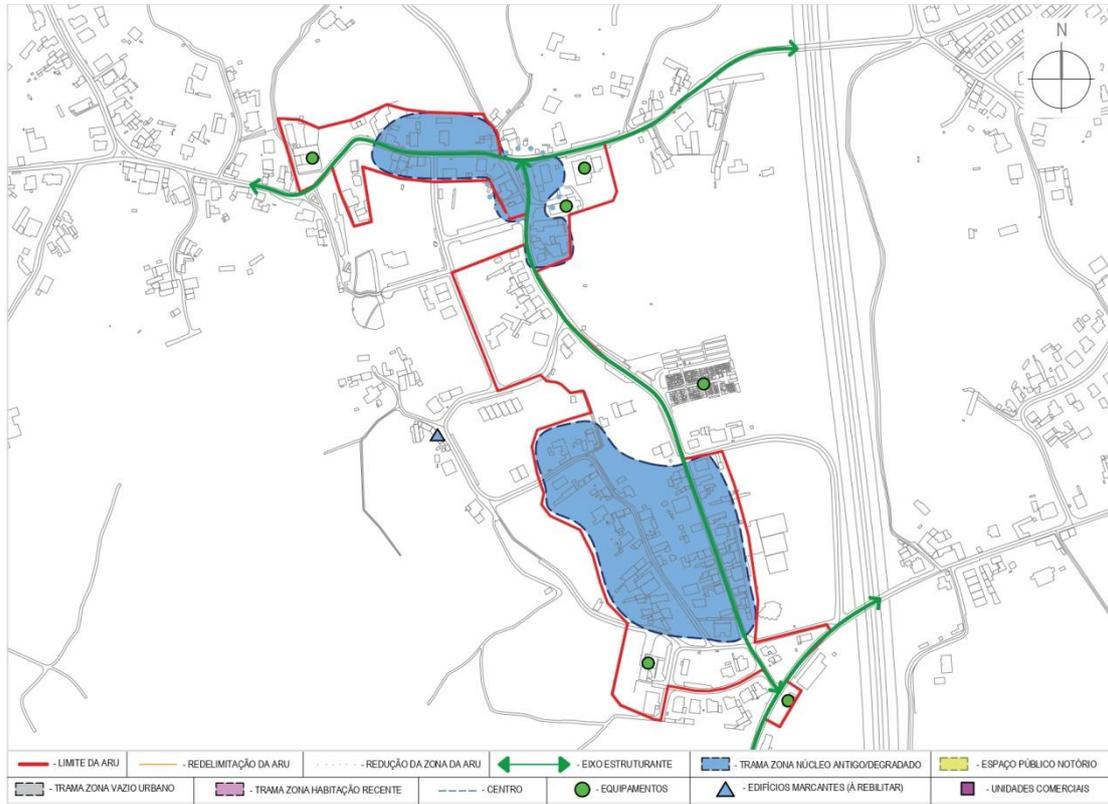


Figura 83 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Travanca





## 4.20.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 65 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Travanca.

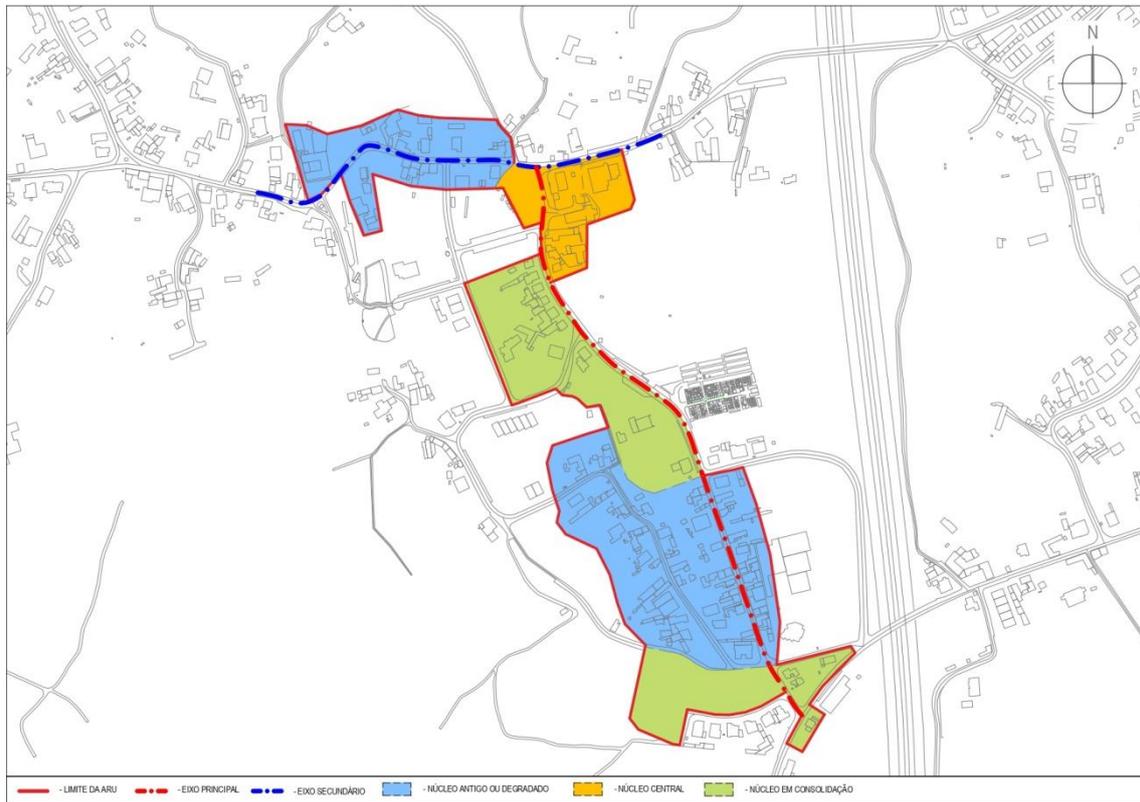
Quadro 65 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Continuidade no eixo central</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Proximidade a Santa Maria da Feira</li><li>• Potencial para a requalificação do espaço público</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Dispersão urbana, com ocupação de territórios periféricos ao eixo central</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Travanca.

### 4.20.3. Modelo Territorial

Figura 84 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Travanca





#### 4.20.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Travanca.

Quadro 66 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.21. ORU DA ÁREA CENTRAL DE FORNOS

### 4.21.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Fornos insere-se no espaço territorial da freguesia de Fornos, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 67 - Principais Indicadores Estatísticos de Fornos

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3397	3435	38	1,12	↑
Nº de Edifícios	1112	1120	8	0,72	↑
Nº Alojamentos	1461	1481	20	1,37	↑
Nº Agregados	1206	1272	66	5,47	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,21	1,16	-	-	↓

(\*) - Dados preliminares

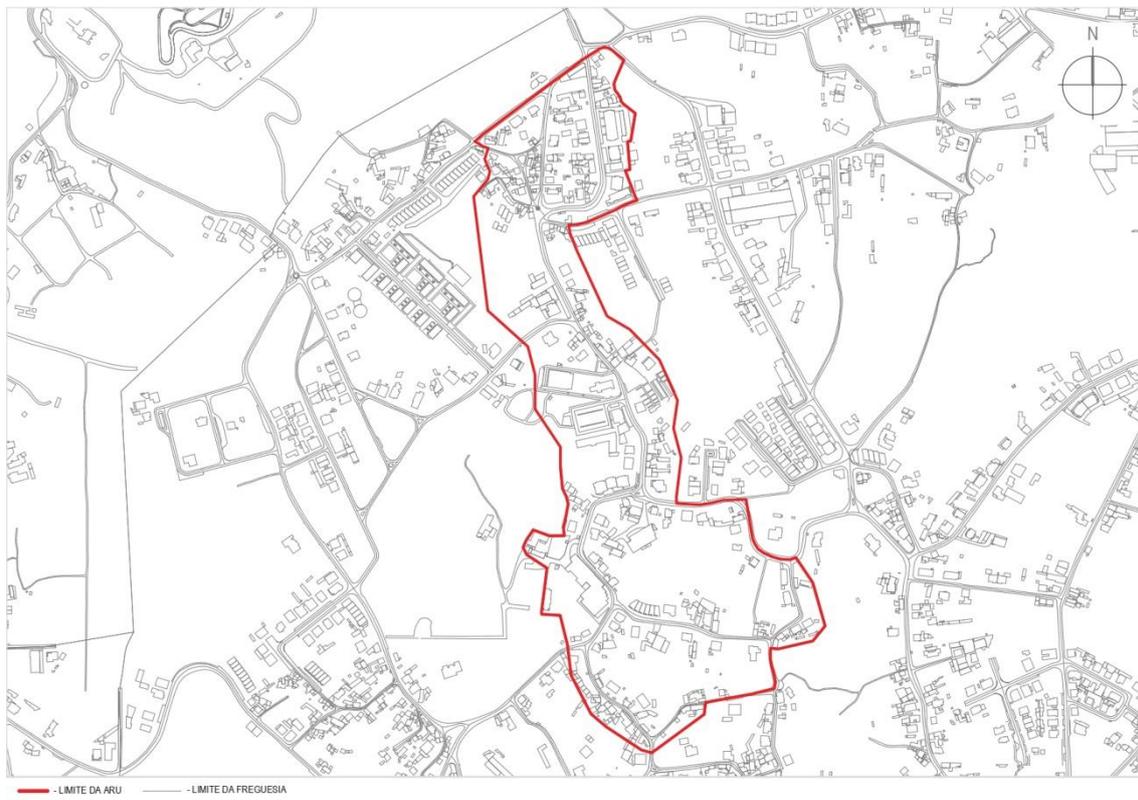
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Fornos possui uma dimensão de 24,81 ha sendo constituída essencialmente pelo eixo estruturante formado pela EN 109-4 que, em parte do seu traçado, é designada por Rua da Igreja, e pela Rua de Quintã, esta já no topo sul do território em causa.

Pese embora esta situação, a ARU 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.

Figura 85 – Delimitação da ARU da Área Central de Fornos



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 alguma falta de unidade em termos da tipologia das construções, da sua idade, e da sua ocupação e uso.



Figura 86 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Fornos

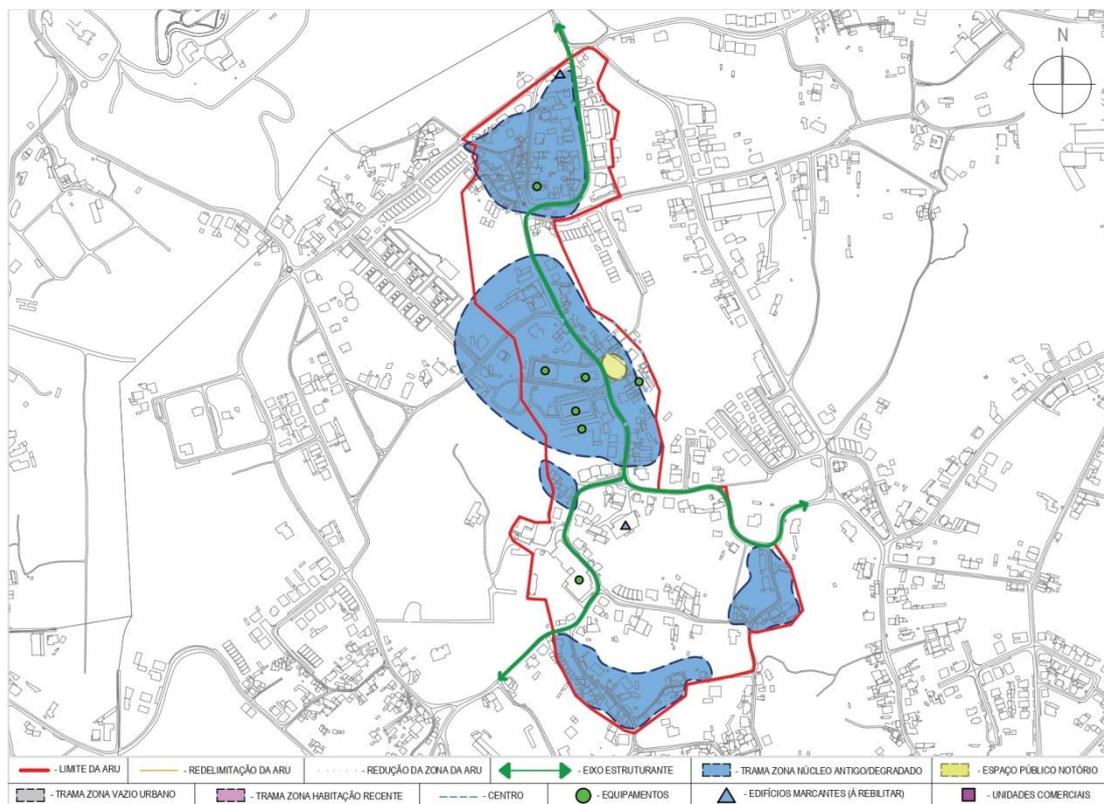


Figura 87 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fornos





#### 4.21.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 68 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Fornos.

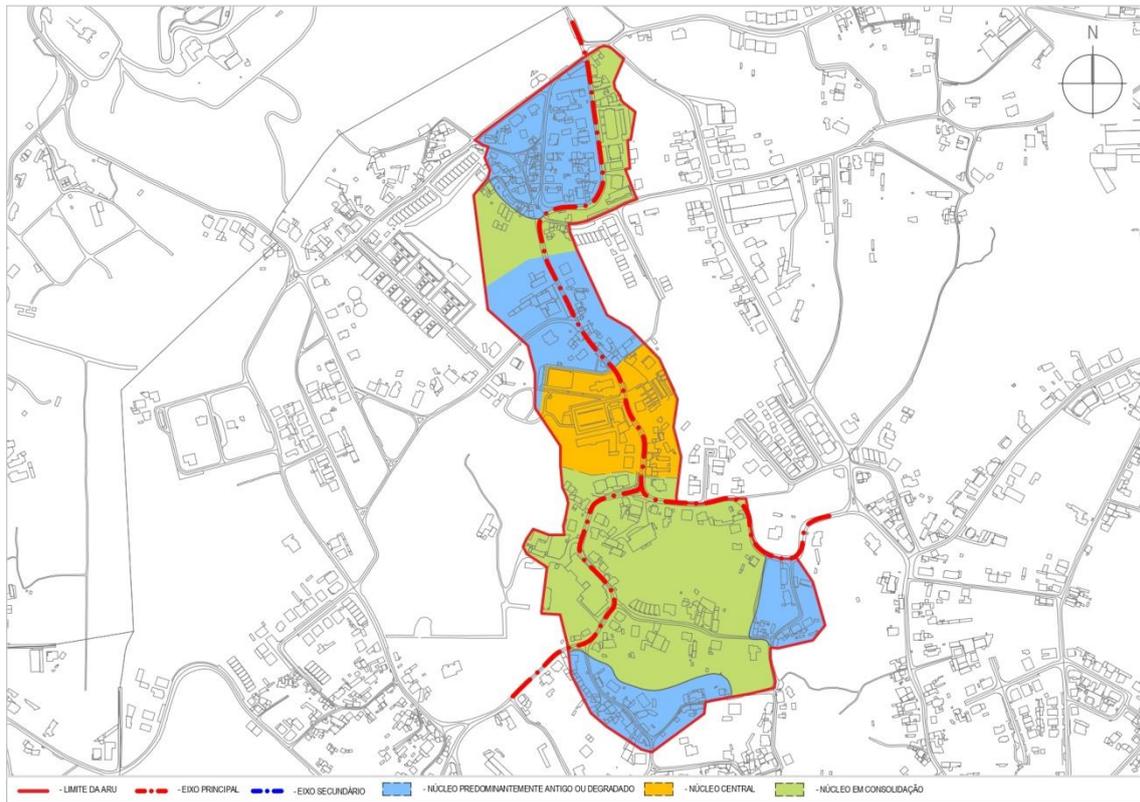
Quadro 68 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Potencial para a requalificação do espaço público na envolvente da Igreja e Escola</li><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Morfologia rural ainda prevalecente e baixa densidade decorrentes da ocupação mais recente</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tendencial adulteração das características mais rurais</li><li>• Abandono de muitos edifícios que se encontram devolutos</li><li>• Degradação de algum edificado</li><li>• Reduzida dinâmica de reabilitação do edificado</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Reduzida atividade terciária</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Fornos.

### 4.21.3. Modelo Territorial

Figura 88 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Fornos





#### 4.21.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Fornos.

Quadro 69 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.22. ORU DA ÁREA CENTRAL DE ESCAPÃES

### 4.22.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Escapães insere-se no espaço territorial da freguesia de Escapães, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 70 - Principais Indicadores Estatísticos de Escapães

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3309	3310	1	0,03	↑
Nº de Edifícios	1026	1073	47	4,58	↑
Nº Alojamentos	1407	1433	26	1,85	↑
Nº Agregados	1153	1192	39	3,38	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,22	1,20	-	-	↓

(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Escapães, de 5,99 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.

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 embrionária do Lugar, cuja expansão para poente 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.

Figura 89 - Delimitação da ARU da Área Central de Escapães

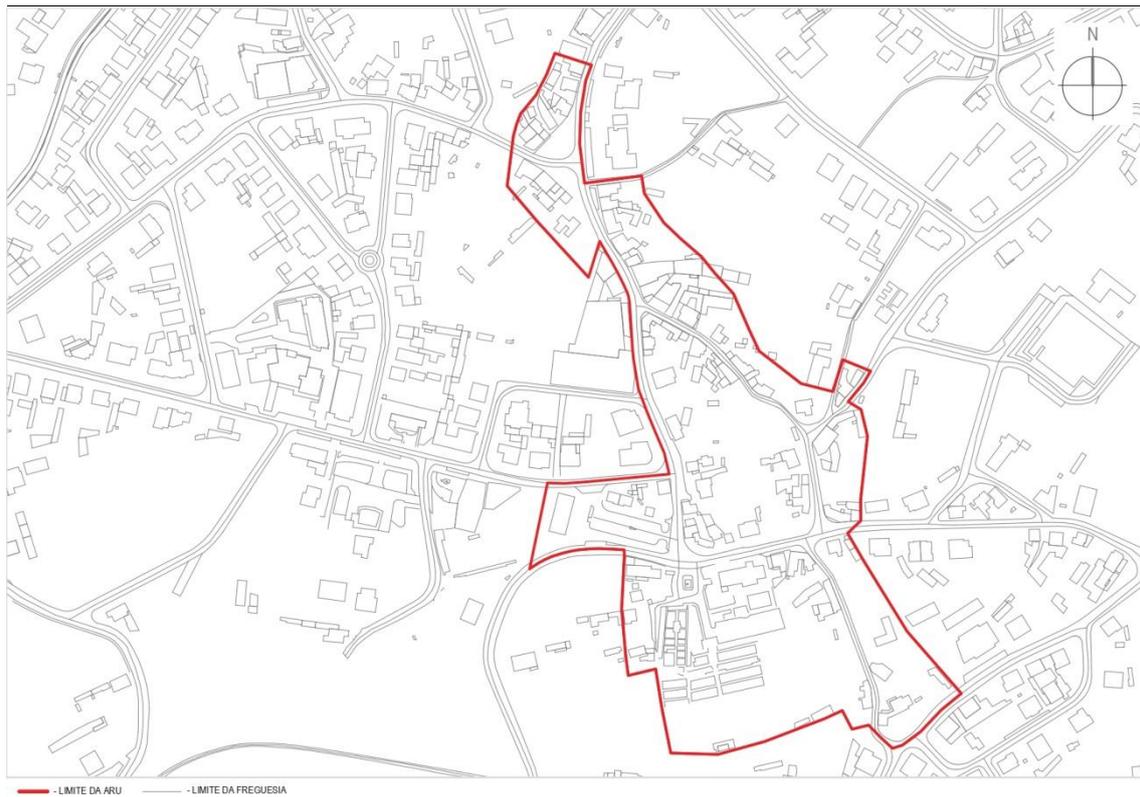




Figura 90 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Escapães

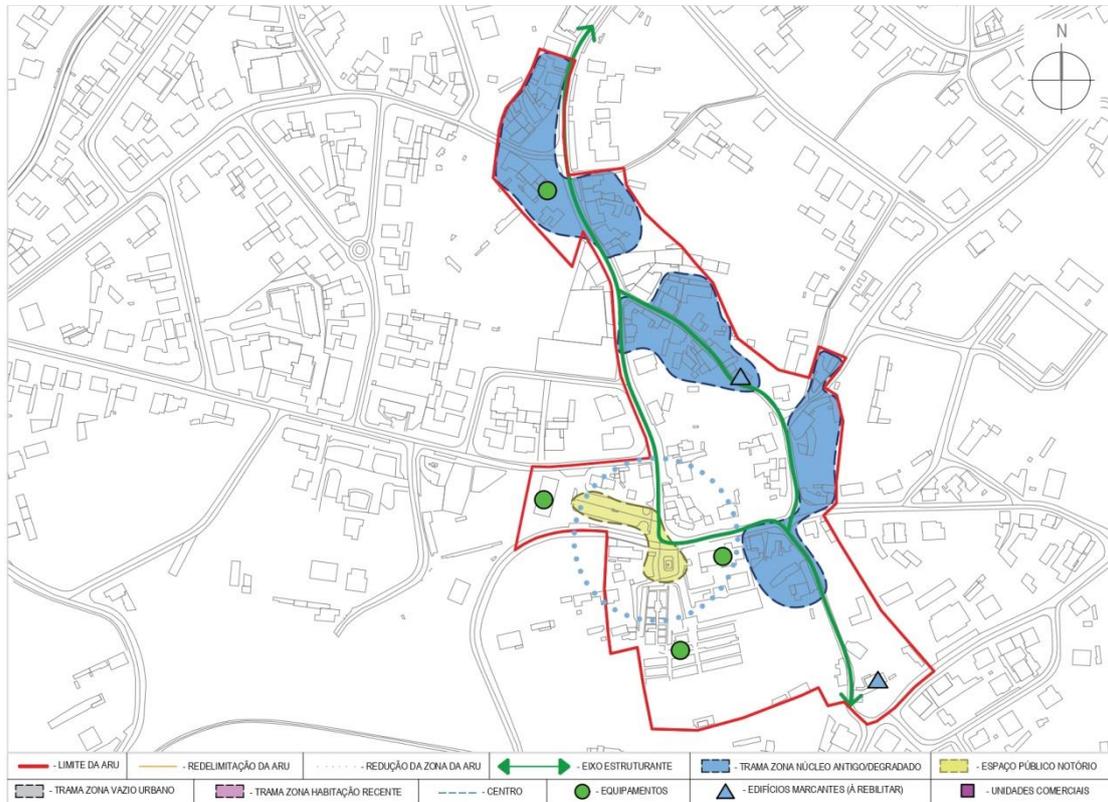


Figura 91 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Escapães





#### 4.22.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 71 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Escapães.

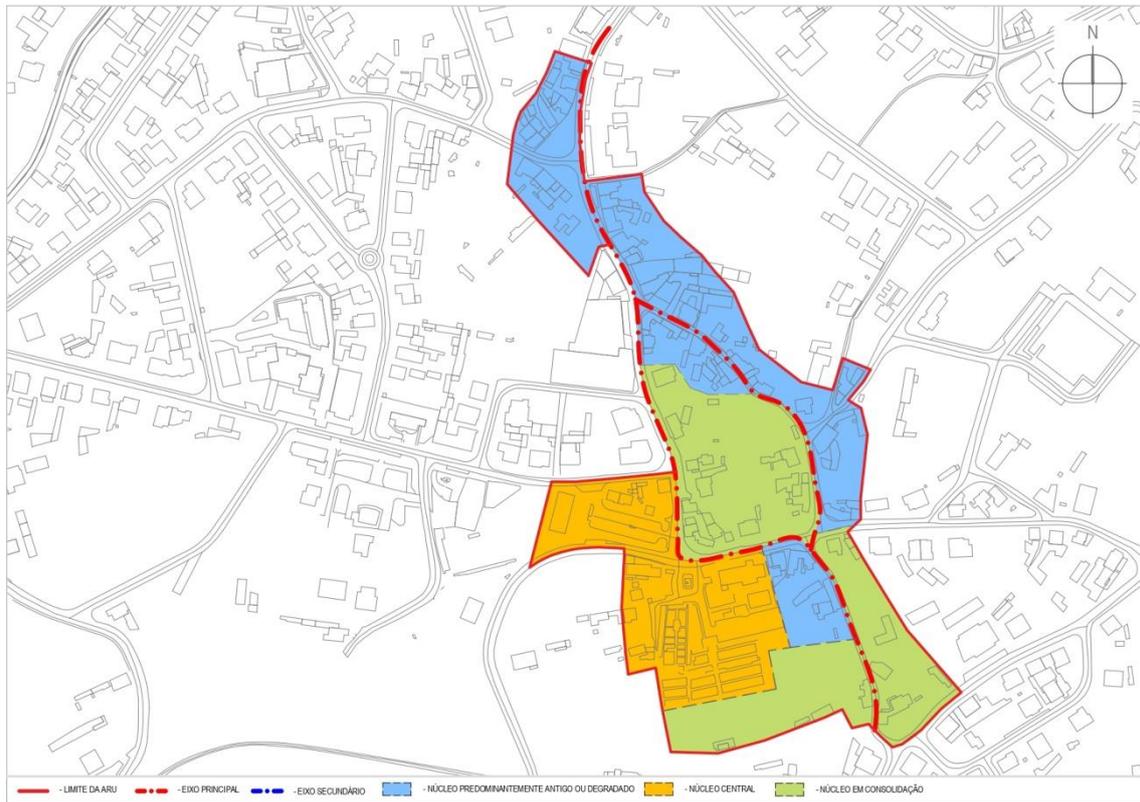
Quadro 71 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Bom ambiente urbano</li><li>• Qualidade do centro urbano (equipamentos, espaço público e espaços verdes)</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação do Largo e zona envolvente à Igreja</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação de algum edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Abandono de edifícios que se encontram devolutos</li><li>• Excessiva aposta na construção nova e abandono das pré-existências</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Escapães.

### 4.22.3. Modelo Territorial

Figura 92 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Escapães





#### 4.22.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Escapães.

Quadro 72 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Crau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.23. ORU DA ÁREA CENTRAL DE MOSTEIRÔ

### 4.23.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Mosteirô insere-se no espaço territorial da União das freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 73 - Principais Indicadores Estatísticos da União de freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	6734	6486	-248	-3,68	↓
Nº de Edifícios	2546	2613	67	2,63	↑
Nº Alojamentos	2811	2897	86	3,06	↑
Nº Agregados	2294	2353	59	2,57	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,23	1,23	-	-	-

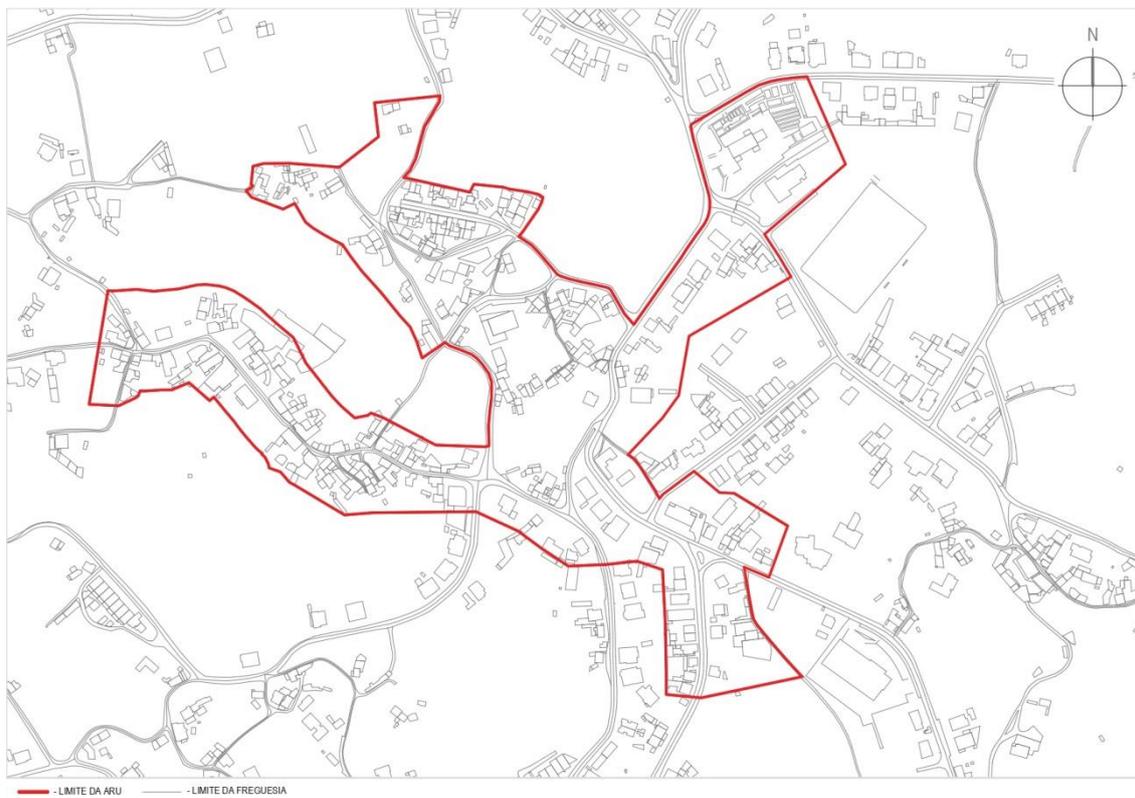
(\*) – Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Mosteirô, com 14,31 ha, tem uma forte relação com a EN 109-4 que se desenvolve na direção norte / sul, subdividindo-se, de qualquer modo em três diferentes setores, cada um com a sua especificidade própria em termos de ocupação do solo e de tempo de urbanização.

A primeira 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 e que representa a primeira expansão do Lugar que teve o seu embrião a poente da EN, onde se implantam alguns equipamentos sociais e educativos.

Figura 93 – Delimitação da ARU da Área Central de Mosteirô



Uma segunda 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 terceira 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 94 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Mosteirô

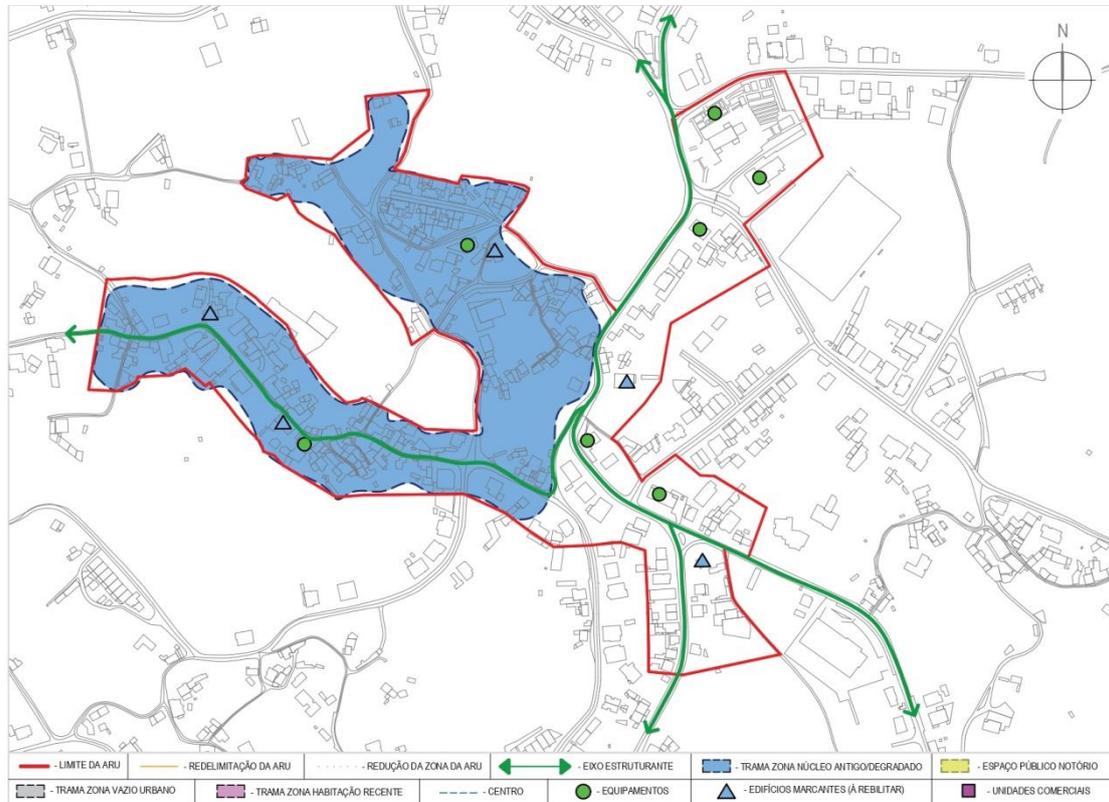


Figura 95 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mosteirô





### 4.23.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 74 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Mosteirô.

Quadro 74 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

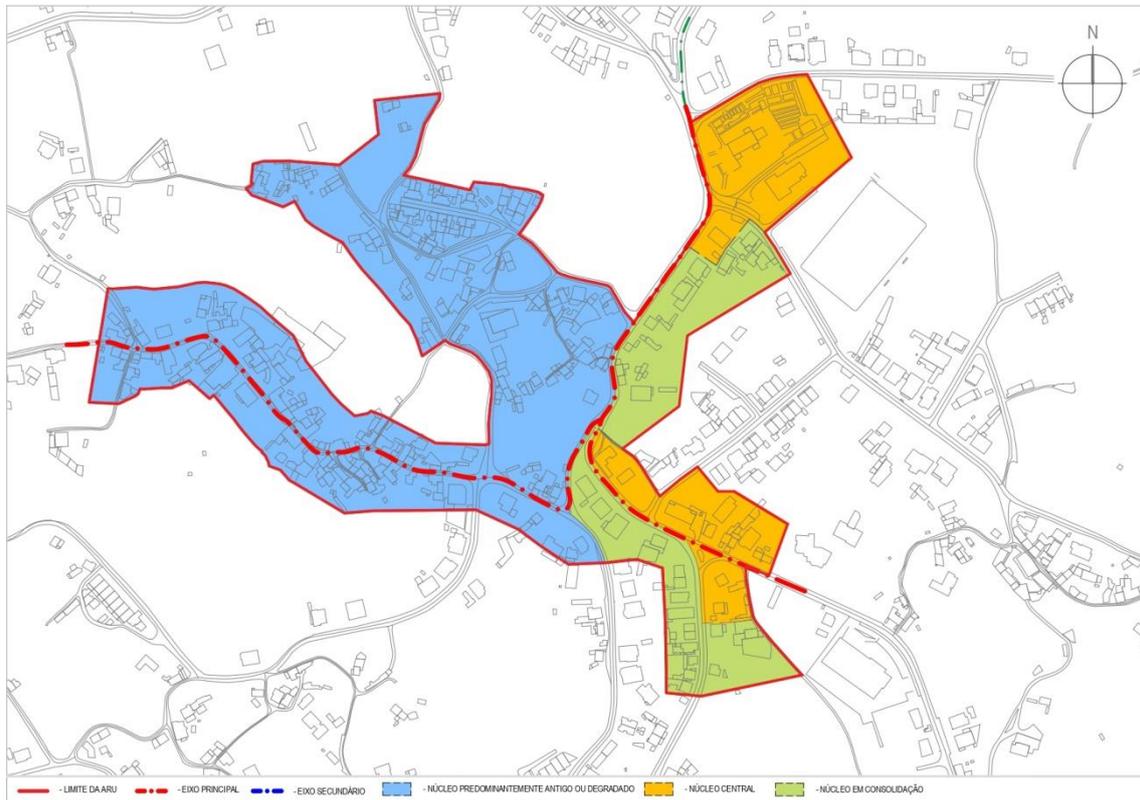
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade do edificado da zona envolvente à Rua de Mosteirô e na envolvente da EN 109-4</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial para a requalificação da área envolvente à Rua de Mosteirô</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação de algum edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Pressão rodoviária da EN109-4</li><li>• Abandono e maior deterioração do edificado das zonas mais rurais do lugar</li><li>• Continuada urbanização e expansão para fora do centro</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Mosteirô.



### 4.23.3. Modelo Territorial

Figura 96 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Mosteirô





#### 4.23.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Mosteirô.

Quadro 75 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	•••
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	••

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>•• - Moderadamente Relevante</li><li>••• - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.24. ORU DA ÁREA CENTRAL DE VILA MAIOR

### 4.24.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Vila Maior insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 76 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9455	8882	-573	-6,06	↓
Nº de Edifícios	3957	4034	77	1,95	↑
Nº Alojamentos	4630	4732	102	2,20	↑
Nº Agregados	3242	3244	2	0,06	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,43	1,46	-	-	↑

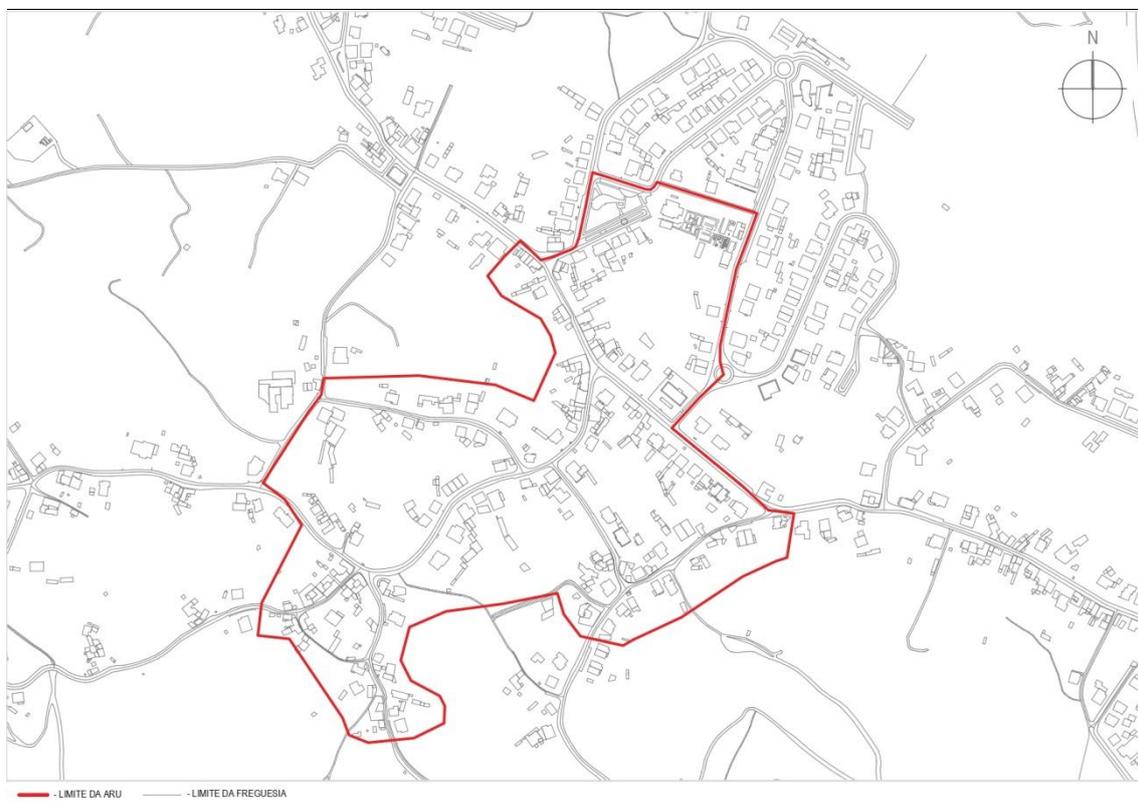
(\*) – Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Vila Maior dispõe de 20,84 ha estruturando-se o tecido urbano a partir da EN 222, sendo que se desenvolve a norte e 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 nova 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.

Figura 97 – Delimitação da ARU da Área Central de Vila Maior



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.

Importa sublinhar que embora o centro do Lugar fique algo excêntrico face ao território da ARU, não deixa de ser o ponto de ligação da malha antiga com a malha de expansão.



Figura 98 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Vila Maior

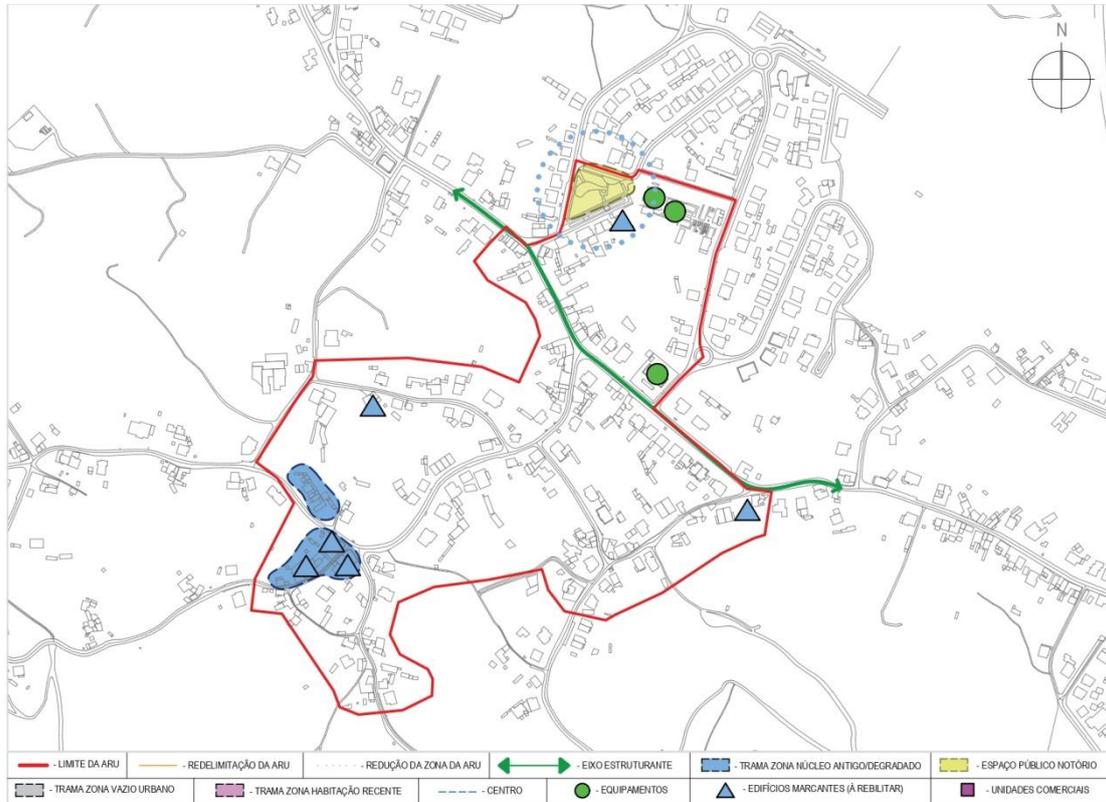
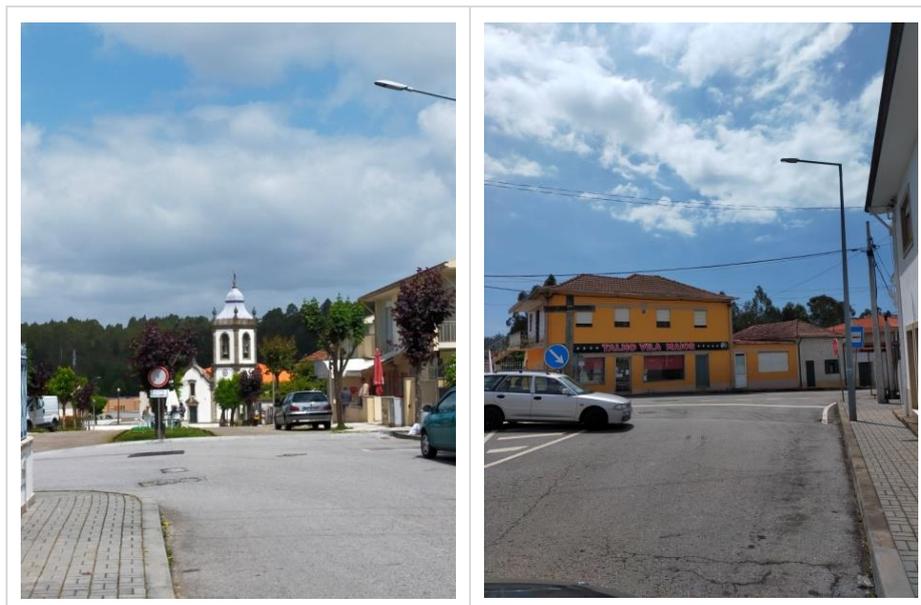


Figura 99 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vila Maior





#### 4.24.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 77 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Vila Maior.

Quadro 77 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

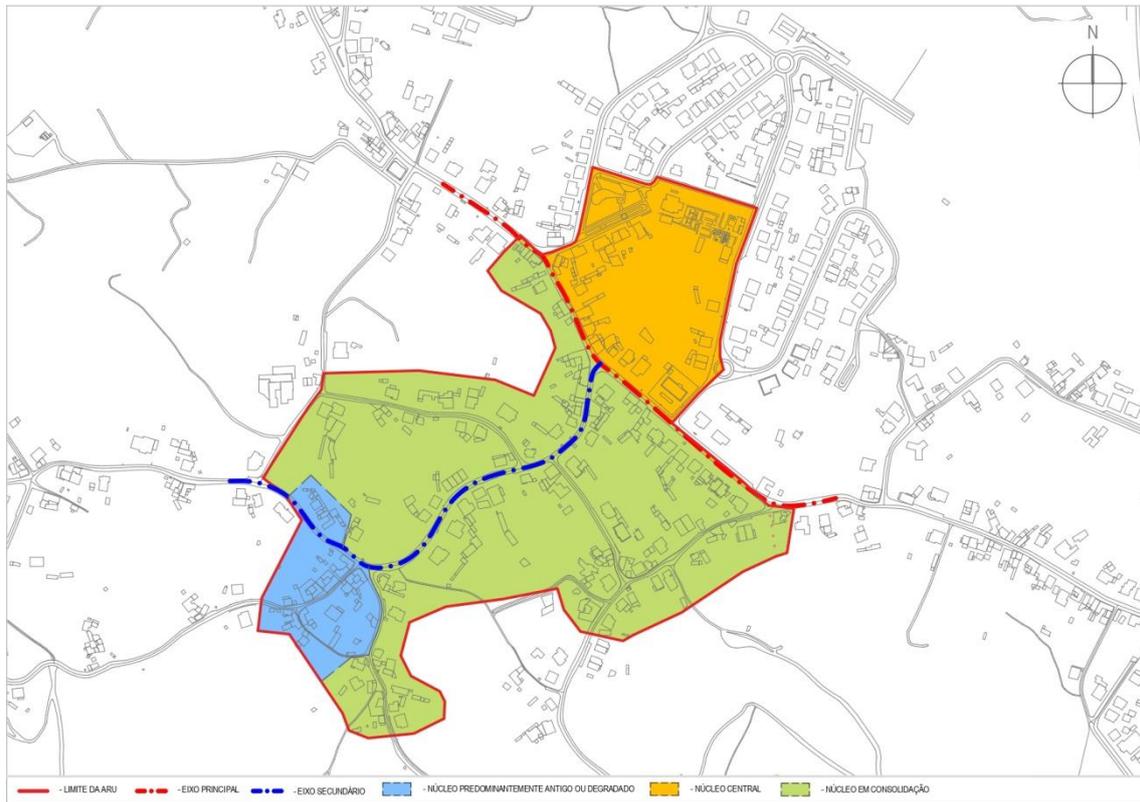
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Qualidade de algum edificado</li><li>• Estrutura e qualidade do domínio público da área mais antiga</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li><li>• Potencial de reconversão da Rua Terras de Santa Maria, provavelmente noutra escala de abordagem</li><li>• Importância da imagem e identidade urbana</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação e abandono de algum edificado mais antigo</li><li>• Condicionamento a partir do eixo viário da antiga EN1</li><li>• Tráfego automóvel</li><li>• Constrangimentos e pressão na e da Rua Terras de Santa Maria</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Vila Maior.



### 4.24.3. Modelo Territorial

Figura 100 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Vila Maior





#### 4.24.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Vila Maior.

Quadro 78 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.25. ORU DA ÁREA CENTRAL DE LOBÃO

### 4.25.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Lobão insere-se no espaço territorial da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 79 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	9860	9656	-204	-2,07	↓
Nº de Edifícios	3997	4083	86	2,15	↑
Nº Alojamentos	4808	4947	139	2,89	↑
Nº Agregados	3441	3572	131	3,81	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,40	1,38	-	-	↓

(\*) – Dados preliminares

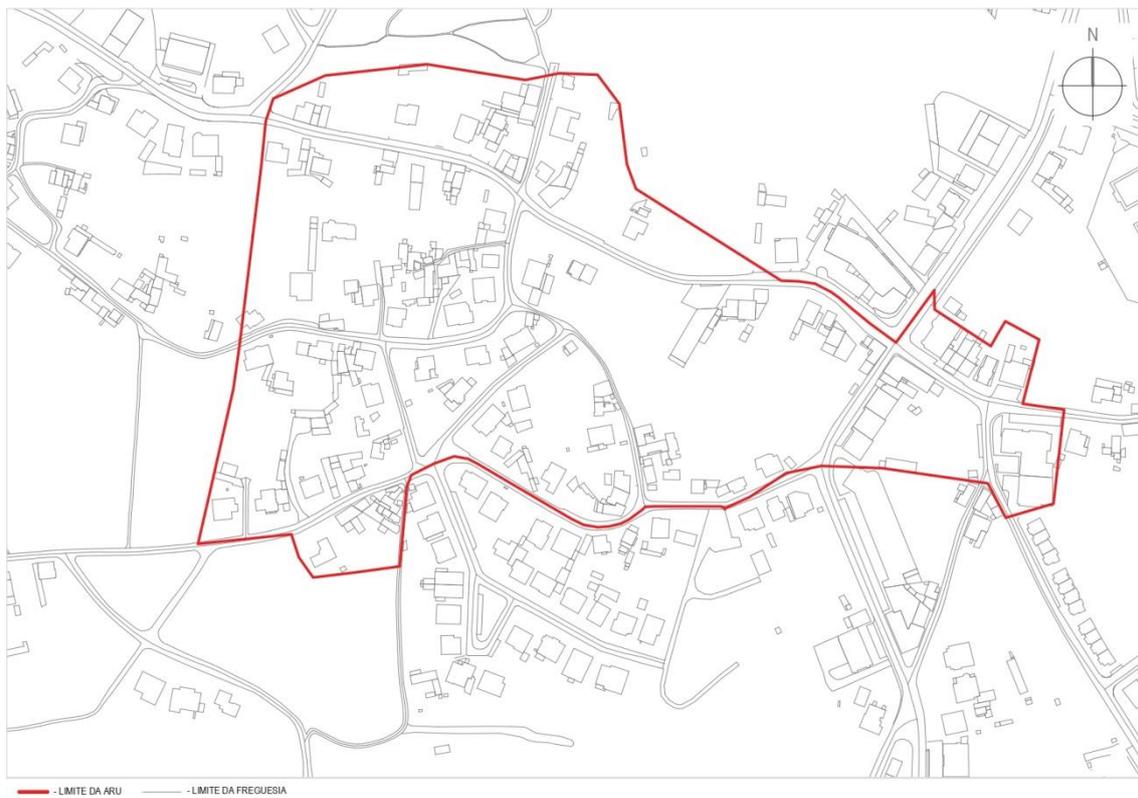
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Lobão possui 11,64 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.

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.



Figura 101 – Delimitação da ARU da Área Central de Lobão



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 102 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Lobão

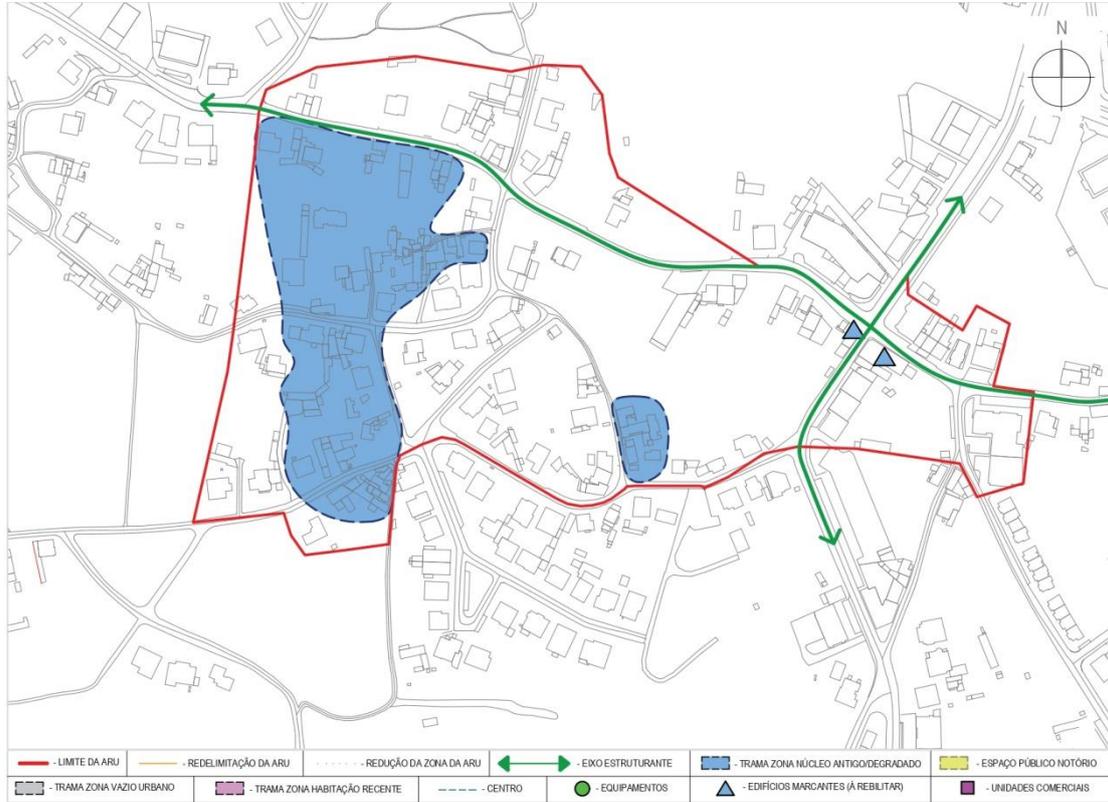


Figura 103 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lobão





#### 4.25.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 80 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Lobão.

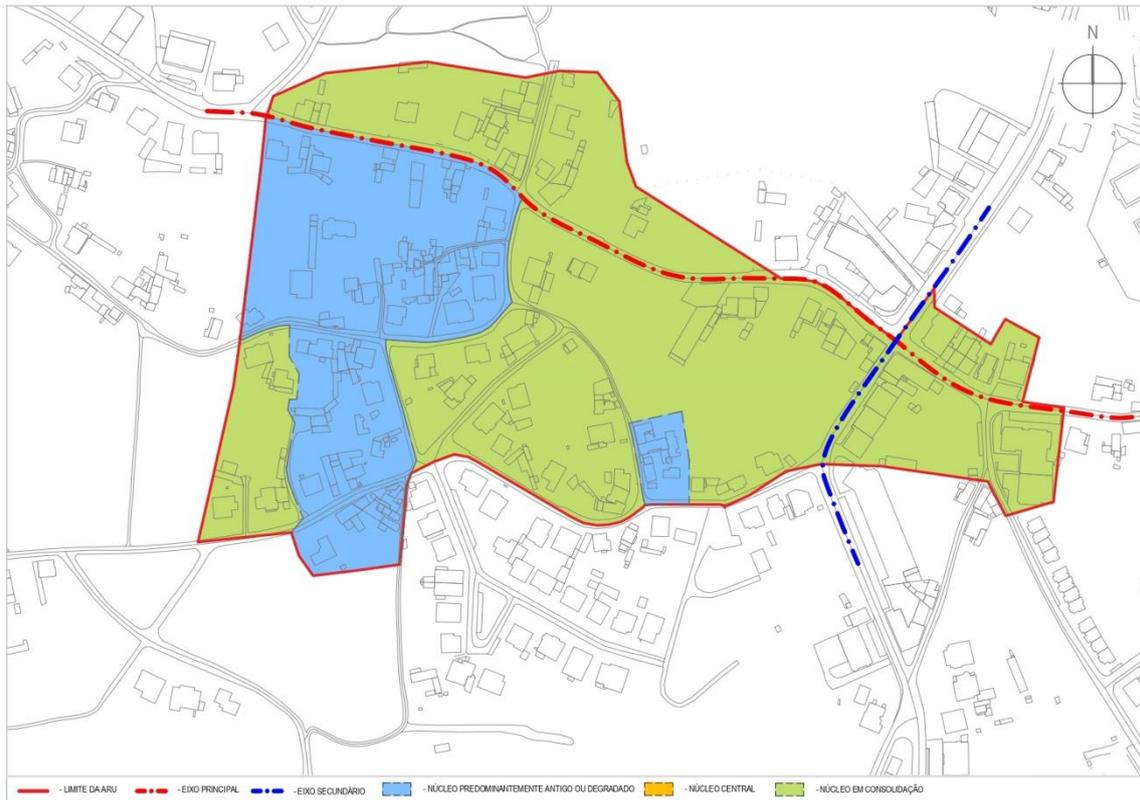
Quadro 80 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Quarteirão com pouca construção nas imediações do cruzamento de vias principais</li><li>• Aproveitamento de territórios desocupados para estruturação de áreas de serviço e equipamento mais consolidadas</li><li>• Potencial de requalificação das vias e do espaço público</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Existência de muitos edifícios devolutos</li><li>• Degradação de algum edificado</li><li>• Reduzida atividade terciária</li><li>• Tendência para uma ocupação muito ligada às vias principais</li><li>• Rutura que as novas escalas de construção fazem face à ocupação mais tradicional</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Lobão.

### 4.25.3. Modelo Territorial

Figura 104 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Lobão





#### 4.25.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Lobão.

Quadro 81 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	●●●
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	●●

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>●● - Moderadamente Relevante</li><li>●●● - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.26. ORU DA ÁREA CENTRAL DE ROMARIZ

### 4.26.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU da Área Central de Romariz insere-se no espaço territorial da freguesia de Romariz, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 82 - Principais Indicadores Estatísticos de Romariz

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	3023	2739	-284	-9,39	↓
Nº de Edifícios	1271	1304	33	2,60	↑
Nº Alojamentos	1409	1442	33	2,34	↑
Nº Agregados	1035	1057	22	2,13	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,36	1,36	-	-	-

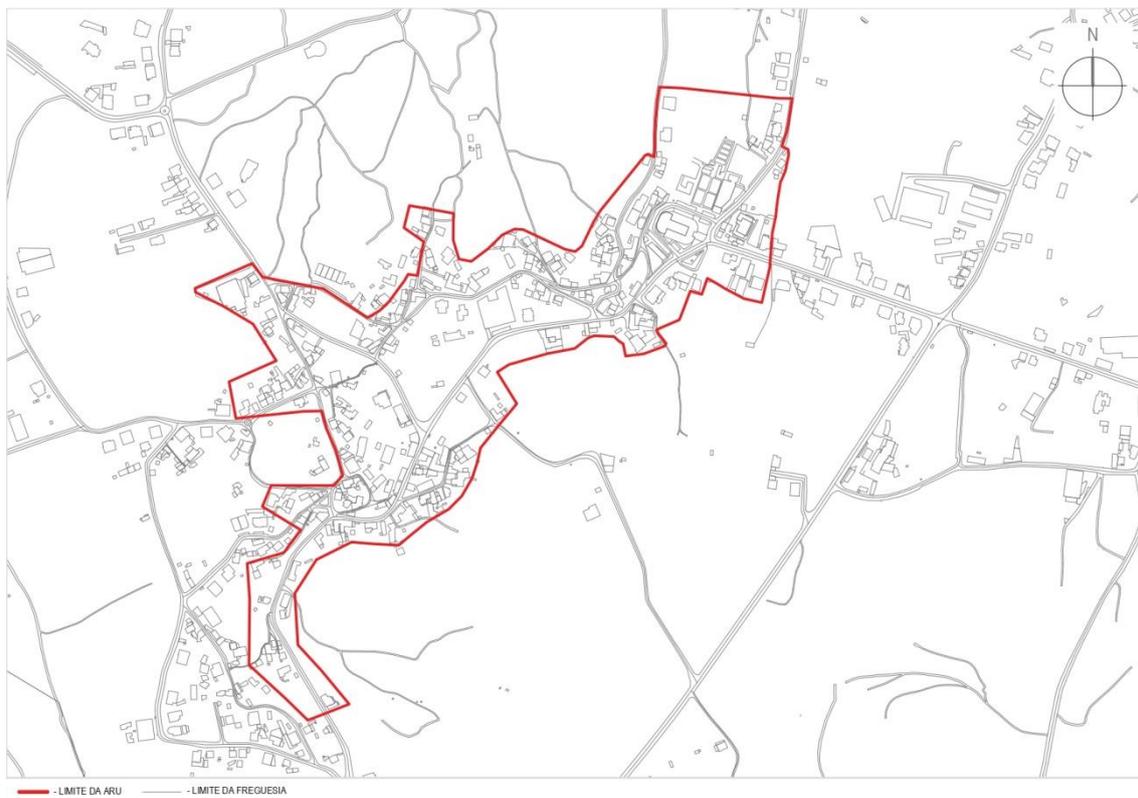
(\*) - Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU da Área Central de Romariz possui uma área de 17,48 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 nascente, o vale de terrenos ainda agrícolas é que define mais o território.

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.

Figura 105 – Delimitação da ARU da Área Central de Romariz



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.

Na globalidade, a ARU possui alguma harmonização estrutural, se bem que assente num perfil de ocupação rural de encosta.



Figura 106 – Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Romariz

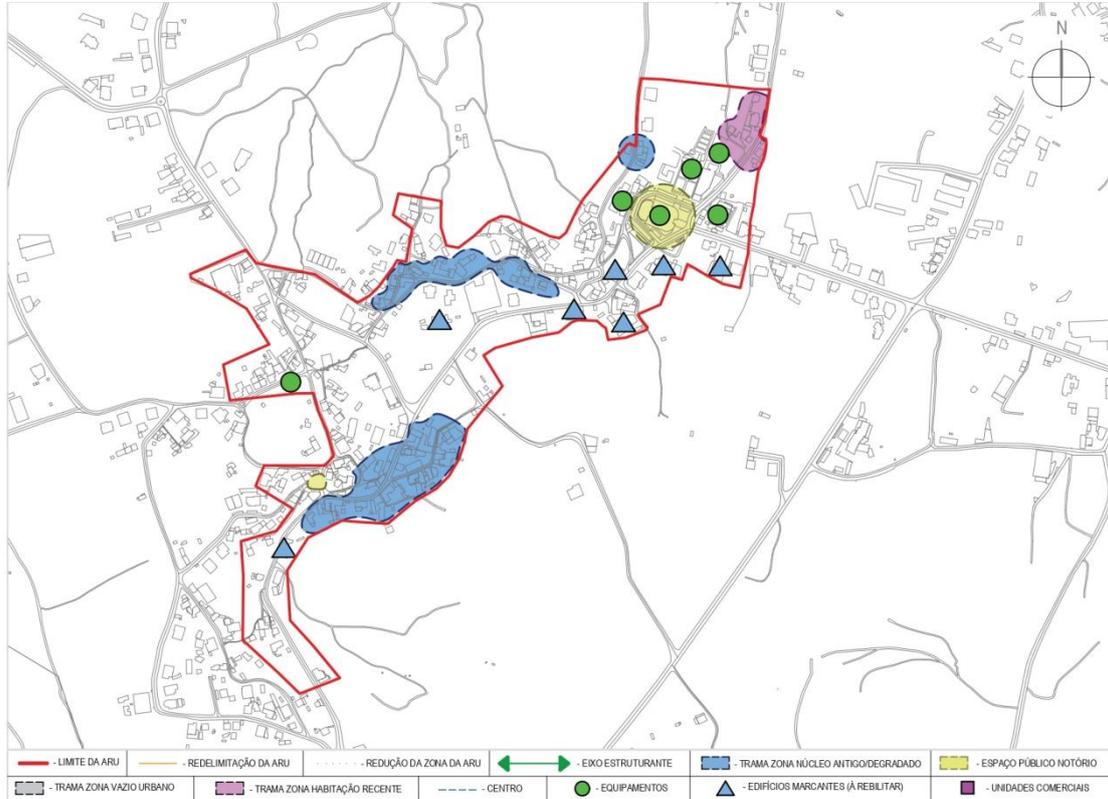


Figura 107 – Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Romariz





#### 4.26.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 83 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU da Área Central de Romariz.

Quadro 83 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

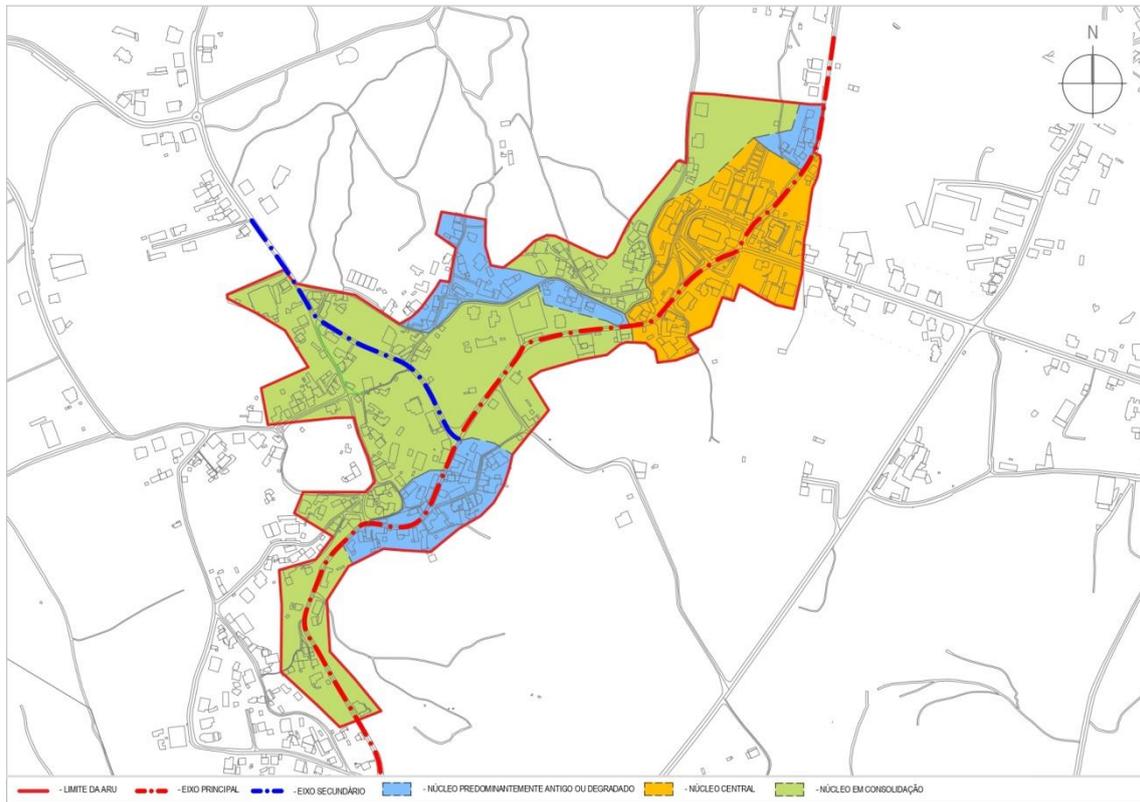
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estrutura e coesão da malha rural</li><li>• Existência de polo central de serviços</li><li>• Exposição solar e vistas da encosta, como fator de atratividade para residir</li><li>• Potencial para a requalificação do eixo principal (serviços e ambiente urbano), recorrendo a um maior condicionamento do tráfego</li><li>• Potencial para a criação de um pequeno novo centro junto à capela de Santo António (espaço de estar e lazer que motive atividades terciárias)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Degradação de algum edificado</li><li>• Tendência para a dispersão urbanística</li><li>• Dimensão e traçado viário que exerce grande pressão sobre o edificado do eixo principal</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Existência de edifícios devolutos</li><li>• Aposta na expansão e urbanização de outros territórios, deixando a estrutura antiga sem incentivos</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU da Área Central de Romariz.



### 4.26.3. Modelo Territorial

Figura 108 – Modelo Territorial da ARU da Área Central de Romariz





#### 4.26.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU da Área Central de Romariz.

Quadro 84 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	•••
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	••

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>•• - Moderadamente Relevante</li><li>••• - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## 4.27. ORU DO LUGAR DE TAREI (SÃO MIGUEL DE SOUTO)

### 4.27.1. Apresentação e Caracterização da ARU

A ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) insere-se no espaço territorial da União das freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô, cujos principais indicadores territoriais relativos a 2011 e 2021 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 85 - Principais Indicadores Estatísticos da União de freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021*	Absoluta	%	
População Residente	6734	6486	-248	-3,68	↓
Nº de Edifícios	2546	2613	67	2,63	↑
Nº Alojamentos	2811	2897	86	3,06	↑
Nº Agregados	2294	2353	59	2,57	↑
Nº Alojamentos/Nº Agregados	1,23	1,23	-	-	-

(\*) – Dados preliminares

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

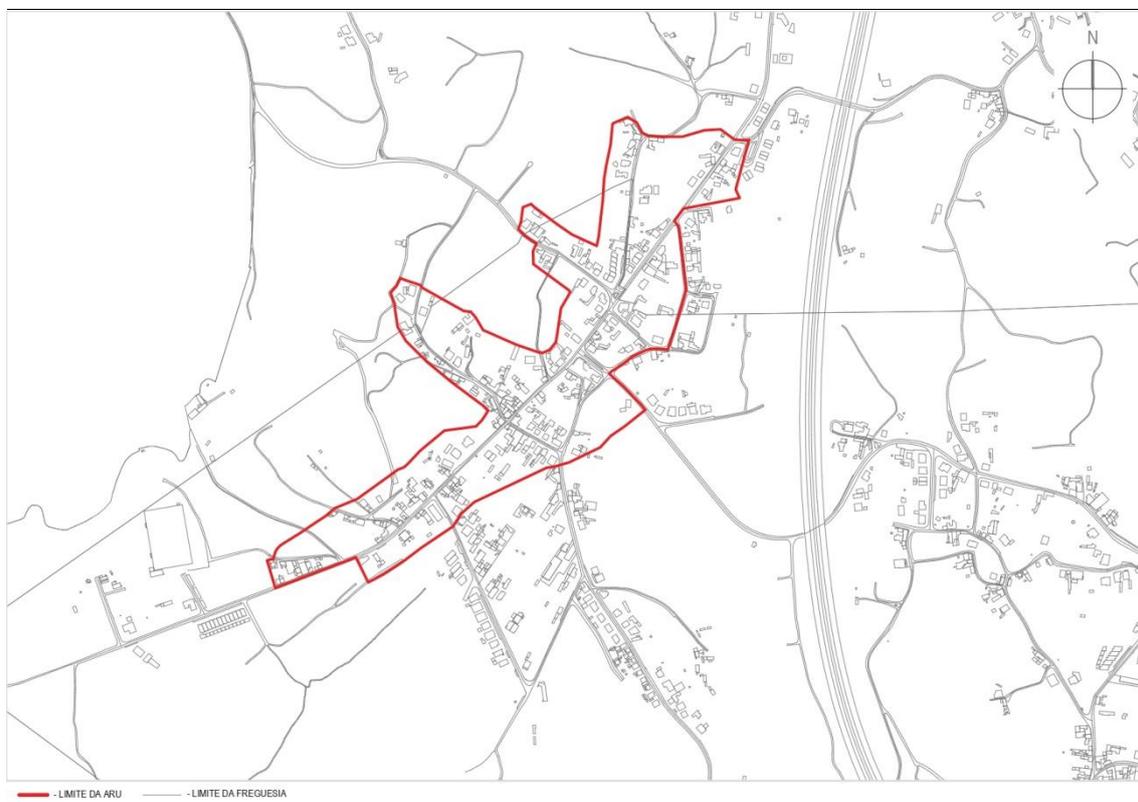
A ARU do Lugar de Tarei, na freguesia de São Miguel de Souto, possui uma dimensão de 20,88 ha e apresenta uma estrutura fundamentalmente assente na Rua Sr. Reis Fidalgo, a qual tem uma direção nordeste / sudoeste.

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.



Figura 109 – Delimitação da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)



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 encontra em muito mau estado, mas está já necessitada de reparações e conservação.

Figura 110 – Interpretação Territorial da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)

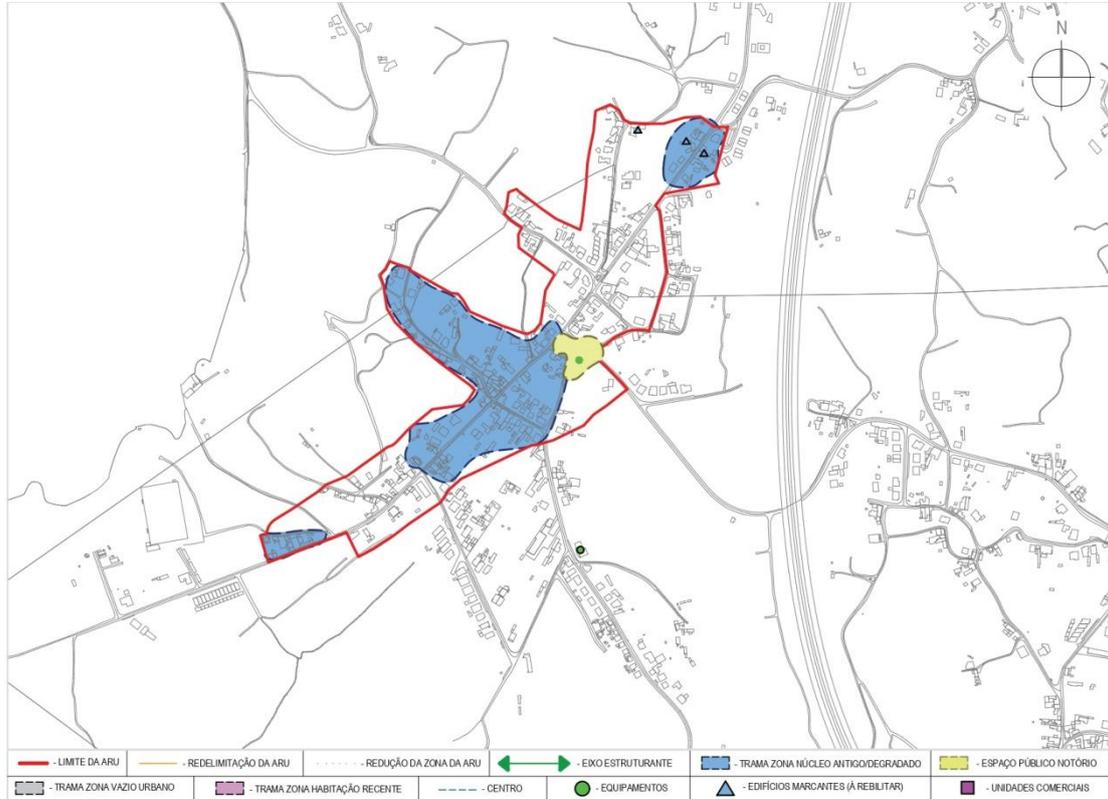


Figura 111 – Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)





#### 4.27.2. Diagnóstico Territorial

Da análise territorial anteriormente apresentada e da consulta de documentos de planeamento e gestão do território elaborados pelo Município, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Santa Maria da Feira, a Estratégia Local de Habitação e os estudos precedentes sobre a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, foi possível identificar e sistematizar o Quadro 86 contendo as principais fraquezas e potencialidades ao desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto).

Quadro 86 – Identificação de Fraquezas e Potencialidades

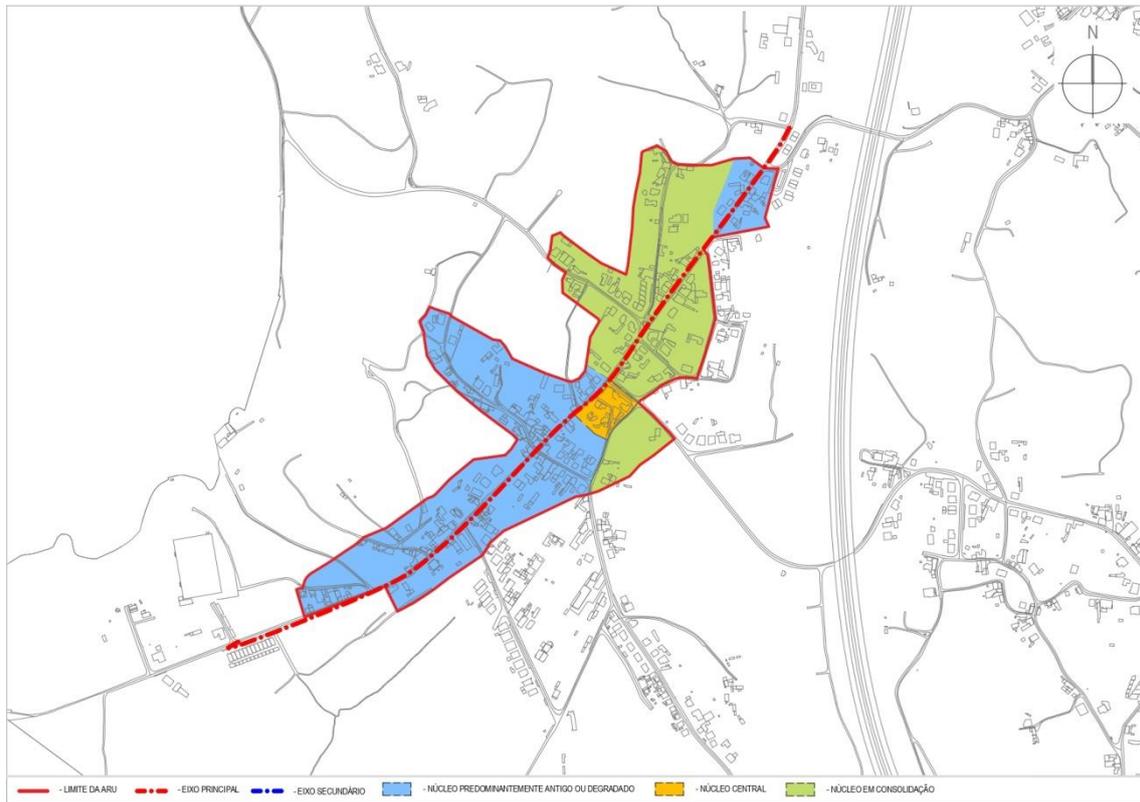
PONTES FORTES	PONTES FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Relevância da imagem rural assente em propriedades agrícolas fora da centralidade funcional</li><li>• Valor arquitetónico de alguns edifícios</li><li>• Aproveitamento de edifícios/parcelas enquanto geradores de dinâmicas de qualificação e de revitalização na zona de ocupação mais antiga</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandono e maior deterioração do edificado</li><li>• Pouca relevância e concentração da atividade terciária</li><li>• Expansão urbanística através de novas construções centrífugas face à ARU</li><li>• Diminuição e envelhecimento da população</li><li>• Alguma falta de qualidade do espaço público com ausência de desenho e de passeios</li></ul>

A identificação e a sistematização das principais fraquezas e potencialidades locais contribuíram para o desenho do Modelo Territorial e para o estabelecimento dos Objetivos Específicos apresentados seguidamente, os quais sustentam a implementação da Operação de Reabilitação Urbana Simples referente à ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto).



### 4.27.3. Modelo Territorial

Figura T12 – Modelo Territorial da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto)





#### 4.27.4. Objetivos Específicos

Depois de elaborada a caracterização, o diagnóstico e o modelo territorial, serão seguidamente elencados os objetivos específicos, os quais têm em vista a dinamização do desenvolvimento e revitalização da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto).

Quadro 87 – Objetivos Específicos

Objetivos Específicos	Grau de Valorização
1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável, bem como promover a construção ou reconstrução de outros edifícios tendo em vista dinamizar a reabilitação urbana e a revitalização física, funcional, social e económica das áreas em causa	●●●
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, bem assim como nas novas construções	•••
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	••

LEGENDA:	<ul style="list-style-type: none"><li>○ - Não se aplica</li><li>● - Pouco Relevante</li><li>•• - Moderadamente Relevante</li><li>••• - Muito Relevante</li></ul>
----------	--



## **5. MODELO DE GOVERNAÇÃO**

### **5.1. Prazo de Execução**

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana, para todas as 27 ARU aqui tratadas, deverá ser executada no prazo de 10 anos, a contar da data da respetiva aprovação, desenvolvendo-se assim temporalmente entre 2022 e 2031.

Tendo em conta o prazo alargado para a execução integral das 27 ORU, deverá ser promovida uma avaliação intercalar, no ano de 2027, designadamente sobre o grau de execução das operações definidas, nos termos previstos no RJRU.

### **5.2. Modelo de Gestão e Organização**

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, podendo esta assumir dois tipos distintos: uma Empresa do Sector Empresarial Local ou o próprio Município.

No presente caso, será o Município de Santa Maria da Feira a assumir diretamente as funções de entidade gestora das presentes ORU, na modalidade de execução direta, nos termos constantes respetivamente da alínea b) do n.º 1 e da alínea a) do n.º 3, ambas do Artigo 11.º do mencionado diploma legal.

Não obstante a assunção desta modalidade, o Município de Santa Maria da Feira deverá atuar em sintonia com o mercado, isto é, assumindo-se como facilitador das intervenções de reabilitação urbana, por via da reabilitação do edificado ou da construção nova em parcelas integradas nas ARU. Assim sendo, o Município de Santa Maria da Feira deverá procurar criar e potenciar sinergias com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como com os investidores, podendo colaborar com estes na resolução de dificuldades ou na promoção das intervenções, alavancando, deste modo, as dinâmicas de reabilitação.

Note-se que, apesar de ser de iniciativa da Câmara Municipal, o sucesso das ORU implicará uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes no interior da presente ARU.

Será, por isso, importante desenvolver esforços de coordenação e a procura de complementaridades entre os diferentes intervenientes, procurando uma confluência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e de iniciativa privada, permitindo, em diversos projetos, a concretização de parcerias de distinto tipo, cuja possibilidade está consignada no regime jurídico já referido.

É neste âmbito, que o Modelo de Governação das ORU deve privilegiar o envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento do Município, com particular enfoque nas questões ligadas ao desenvolvimento urbano.



Neste contexto, preconiza-se a adoção de um Modelo de Governação que seja capaz de:

- Estimular a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas;
- Promover abordagens integradas como mecanismos de resposta aos desafios locais que decorram de alterações estruturais;
- Alavancar as dinâmicas locais de inovação e de empreendedorismo, melhorando a resiliência do território;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições;
- Garantir a coerência e a articulação das intervenções na área de intervenção com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala municipal e intermunicipal.

O Modelo de Governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um Modelo de Governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Estratégica
- Gestão Operacional

O nível da Gestão Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as operações no quadro da ORU com outras intervenções públicas ou privadas relacionadas, por exemplo, com a mobilidade urbana e regeneração física, económica e social, bem como com a sociedade em geral. Também relevante será garantir a articulação institucional com outros municípios no âmbito da Área Metropolitana do Porto, assim como com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte e com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Norte para período de programação 2021-27, enquanto entidades responsáveis por intervenções no quadro regional. Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize as diferentes instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do Município.

Por sua vez, o nível da Gestão Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todos os departamentos e/ou divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e deverá assumir um papel fundamental na informação, a todo o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.



Assim, como ligante de todo o sistema e para assegurar o nível de Gestão Operacional, seria desejável designar-se uma estrutura técnica da Câmara Municipal, uma equipa de gestão que seja capaz de assumir a liderança da implementação destas políticas, que modere o relacionamento com as divisões municipais e que interaja com o nível político autárquico, deste dependendo diretamente.

### 5.3. Instrumentos de Execução

Como já se referiu no ponto anterior, o Município de Santa Maria da Feira assumirá as funções de Entidade Gestora das 27 ORU de natureza Simples, no uso de todas as competências ao seu dispor e, no âmbito da lei, na execução da presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

Desde logo, é importante sublinhar que, nos termos do artigo 29º do RJRU, *“sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora (...), as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos”*.

Assim, e para efeitos de execução da presente ORU, o Município de Santa Maria da Feira poder-se-á considerar investido dos seguintes poderes previstos no nº 1 do artigo 44º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, nos termos do artigo 45º do RJRU;
- Inspeções e vistorias, nos termos do artigo 46º do RJRU;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos do artigo 47º do RJRU;
- Cobrança de taxas e receção das cedências ou compensações devidas, nos termos do artigo 48º do RJRU.

O Município de Santa Maria da Feira poderá, também, usar os Instrumentos de Execução de Política Urbanística que estão previstos no nº 1 do artigo 54º do RJRU, para a totalidade da zona de intervenção, nomeadamente:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, nos termos do artigo 55º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do artigo 56º do RJRU;
- Demolição de edifícios, nos termos do artigo 57º do RJRU;
- Direito de preferência, nos termos do artigo 58º do RJRU;
- Arrendamento forçado, nos termos do artigo 59º do RJRU.

De igual modo, o Município de Santa Maria da Feira poderá usar Outros Instrumentos que estão previstos no RJRU, nomeadamente:

- Determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, nos termos do artigo 65º do RJRU;
- Identificação de prédios ou frações devolutos, nos termos do artigo 66º do RJRU;
- Taxas municipais e compensações, nos termos do artigo 67º do RJRU.

#### 5.4. Mecanismos de acompanhamento e avaliação

O sucesso da implementação de cada uma das ORU depende, para além da coerência estratégica e dos objetivos estabelecidos, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos à priori, de monitorização, realização e de resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto do plano.

Figura 113 – Modelo de Governação





A mobilização dos atores interessados no desenvolvimento urbano do Concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam, logo de início, os objetivos e mecanismos de reabilitação urbana e, mais tarde, os progressos obtidos com a execução das ORU. A participação de atores de diferentes esferas (económicas, sociais, culturais, entre outras) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável, por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Serve assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Operacional poderão ser as seguintes:

- Acompanhar todos os projetos integrados na área de intervenção das ARU;
- Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- Acompanhar a implementação de projetos e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na sua concretização;
- Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Elaborar pareceres técnicos;
- Manter atualizados os resultados da implementação das ações.

Com este nível de Gestão Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, beneficiará, nas ações que desenvolver, das competências dos Serviços Técnicos municipais que integra.

Esta plataforma deverá, ainda, assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.



No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo Executivo Municipal um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna municipal.



## 6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

### 6.1. 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 Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana, de natureza Simples, reitera-se o conjunto de benefícios fiscais já identificados no processo de revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Santa Maria da Feira.

### 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, na sua redação atualizada, 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, na sua redação atualizada. 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.



## 6.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira atribui os benefícios seguintes, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas:

- Redução de 80% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “ações de reabilitação” estabelecida no n.º 23 do artigo 71.º 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.



### 6.3. 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, na sua redação atualizada**  
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 .....	3
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021 .....	10
Quadro 3 - Número de Agregados Domésticos, entre 2011 e 2021 .....	11
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos, entre 2011 e 2021 .....	13
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2020 .....	14
Quadro 6 - Operações de Reabilitação Urbana Simples .....	22
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros .....	25
Quadro 8 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	28
Quadro 9 - Objetivos Específicos .....	30
Quadro 10 - Principais Indicadores Estatísticos de Argoncilhe.....	32
Quadro 11 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	36
Quadro 12 - Objetivos Específicos .....	38
Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos de Sanguedo.....	40
Quadro 14 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	43
Quadro 15 - Objetivos Específicos .....	45
Quadro 16 - Principais Indicadores Estatísticos de Nogueira da Regedoura .....	47
Quadro 17 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	51
Quadro 18 - Objetivos Específicos .....	53
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos de Mozelos .....	55
Quadro 20 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	59
Quadro 21 - Objetivos Específicos .....	61
Quadro 22 - Principais Indicadores Estatísticos de S. Paio de Oleiros .....	64
Quadro 23 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	67
Quadro 24 - Objetivos Específicos .....	69
Quadro 25 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo .....	71
Quadro 26 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	74
Quadro 27 - Objetivos Específicos .....	76



Quadro 28 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô	78
Quadro 29 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	81
Quadro 30 - Objetivos Específicos .....	83
Quadro 31 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior .....	85
Quadro 32 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	88
Quadro 33 - Objetivos Específicos .....	90
Quadro 34 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande .....	92
Quadro 35 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	95
Quadro 36 - Objetivos Específicos .....	97
Quadro 37 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior .....	99
Quadro 38 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	102
Quadro 39 - Objetivos Específicos .....	104
Quadro 40 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Caldas de São Jorge e Pigeiros	106
Quadro 41 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	109
Quadro 42 - Objetivos Específicos .....	111
Quadro 43 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Milheirós de Poiares .....	113
Quadro 44 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	116
Quadro 45 - Objetivos Específicos .....	118
Quadro 46 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior .....	120
Quadro 47 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	123
Quadro 48 - Objetivos Específicos .....	125
Quadro 49 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande .....	127
Quadro 50 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	130
Quadro 51 - Objetivos Específicos .....	132
Quadro 52 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande .....	134
Quadro 53 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	137
Quadro 54 - Objetivos Específicos .....	139
Quadro 55 - Principais Indicadores Estatísticos de Rio Meão.....	141
Quadro 56 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	144



Quadro 57 - Objetivos Específicos .....	146
Quadro 58 - Principais Indicadores Estatísticos de S. João de Ver .....	148
Quadro 59 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	151
Quadro 60 - Objetivos Específicos .....	153
Quadro 61 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo .....	155
Quadro 62 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	158
Quadro 63 - Objetivos Específicos .....	160
Quadro 64 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Santa Maria da Feira, Travanca, Sanfins e Espargo .....	162
Quadro 65 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	165
Quadro 66 - Objetivos Específicos .....	167
Quadro 67 - Principais Indicadores Estatísticos de Fornos .....	169
Quadro 68 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	172
Quadro 69 - Objetivos Específicos .....	174
Quadro 70 - Principais Indicadores Estatísticos de Escapães .....	176
Quadro 71 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	179
Quadro 72 - Objetivos Específicos .....	181
Quadro 73 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô .....	183
Quadro 74 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	186
Quadro 75 - Objetivos Específicos .....	188
Quadro 76 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Canedo, Vale e Vila Maior .....	190
Quadro 77 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	193
Quadro 78 - Objetivos Específicos .....	195
Quadro 79 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de Lobão, Gião, Louredo e Guisande .....	197
Quadro 80 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	200
Quadro 81 - Objetivos Específicos .....	202
Quadro 82 - Principais Indicadores Estatísticos de Romariz .....	204
Quadro 83 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	207
Quadro 84 - Objetivos Específicos .....	209



Quadro 85 - Principais Indicadores Estatísticos da União das freguesias de São Miguel do Souto e Mosteirô .....	211
Quadro 86 - Identificação de Fraquezas e Potencialidades .....	214
Quadro 87 - Objetivos Específicos .....	216



## Índice de Figuras

Figura 1 - Localização Regional do Concelho de Santa Maria da Feira .....	6
Figura 2 - Enquadramento paisagístico do concelho de Santa Maria da Feira .....	8
Figura 3 - Castelo de Santa Maria da Feira .....	16
Figura 4 - Localização das ORU no Concelho de Santa Maria da Feira .....	24
Figura 5 - Delimitação da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	26
Figura 6 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	27
Figura 7 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	27
Figura 8 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Caldas de S. Jorge .....	29
Figura 9 - Delimitação da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	33
Figura 10 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	34
Figura 11 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	35
Figura 12 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Argoncilhe .....	37
Figura 13 - Delimitação da ARU da Área Central de Sanguedo .....	41
Figura 14 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Sanguedo .....	42
Figura 15 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanguedo .....	42
Figura 16 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Sanguedo .....	44
Figura 17 - Delimitação da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura .....	48
Figura 18 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura .....	49
Figura 19 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura .....	50
Figura 20 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Nogueira da Regedoura .....	52
Figura 21 - Delimitação da ARU da Área Central de Mozelos .....	56
Figura 22 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Mozelos .....	57
Figura 23 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mozelos .....	58
Figura 24 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Mozelos .....	60
Figura 25 - Delimitação da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	64
Figura 26 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	65
Figura 27 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	66



Figura 28 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de S. Paio de Oleiros .....	68
Figura 29 - Delimitação da ARU da Área Central de Sanfins .....	72
Figura 30 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Sanfins .....	73
Figura 31 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Sanfins .....	73
Figura 32 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Sanfins .....	75
Figura 33 - Delimitação da ARU da Área Central de São Miguel do Souto .....	79
Figura 34 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de São Miguel do Souto .....	80
Figura 35 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de São Miguel do Souto .....	80
Figura 36 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de São Miguel do Souto .....	82
Figura 37 - Delimitação da ARU da Área Central de Canedo .....	86
Figura 38 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Canedo .....	87
Figura 39 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Canedo .....	87
Figura 40 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Canedo .....	89
Figura 41 - Delimitação da ARU da Área Central de Louredo .....	93
Figura 42 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Louredo .....	94
Figura 43 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Louredo .....	94
Figura 44 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Louredo .....	96
Figura 45 - Delimitação da ARU da Área Central de Vale.....	100
Figura 46 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Vale .....	101
Figura 47 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vale .....	101
Figura 48 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Vale .....	103
Figura 49 - Delimitação da ARU da Área Central de Pigeiros.....	107
Figura 50 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Pigeiros .....	108
Figura 51 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Pigeiros .....	108
Figura 52 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Pigeiros .....	110
Figura 53 - Delimitação da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	114
Figura 54 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	115
Figura 55 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	115
Figura 56 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Milheirós de Poiares .....	117
Figura 57 - Delimitação da ARU do Lugar de Vilares .....	121
Figura 58 - Interpretação Territorial da ARU do Lugar de Vilares .....	122



Figura 59 - Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Vilares .....	122
Figura 60 - Modelo Territorial da ARU do Lugar de Vilares .....	124
Figura 61 - Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	128
Figura 62 - Interpretação Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	129
Figura 63 - Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	129
Figura 64 - Modelo Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Lobão) .....	131
Figura 65 - Delimitação da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	135
Figura 66 - Interpretação Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	136
Figura 67 - Mosaico de imagens da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	136
Figura 68 - Modelo Territorial da ARU do Lugar da Igreja (Guisande) .....	138
Figura 69 - Delimitação da ARU da Área Central de Rio Meão .....	142
Figura 70 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Rio Meão .....	143
Figura 71 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Rio Meão .....	143
Figura 72 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Rio Meão .....	145
Figura 73 - Delimitação da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	149
Figura 74 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	150
Figura 75 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	150
Figura 76 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de S. João de Ver .....	152
Figura 77 - Delimitação da ARU da Área Central de Espargo .....	156
Figura 78 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Espargo .....	157
Figura 79 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Espargo .....	157
Figura 80 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Espargo .....	159
Figura 81 - Delimitação da ARU da Área Central de Travanca .....	163
Figura 82 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Travanca .....	164
Figura 83 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Travanca .....	164
Figura 84 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Travanca .....	166
Figura 85 - Delimitação da ARU da Área Central de Fornos .....	170
Figura 86 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Fornos .....	171
Figura 87 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Fornos .....	171
Figura 88 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Fornos .....	173
Figura 89 - Delimitação da ARU da Área Central de Escapães .....	177



Figura 90 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Escapães .....	178
Figura 91 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Escapães .....	178
Figura 92 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Escapães .....	180
Figura 93 - Delimitação da ARU da Área Central de Mosteirô .....	184
Figura 94 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Mosteirô .....	185
Figura 95 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Mosteirô .....	185
Figura 96 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Mosteirô .....	187
Figura 97 - Delimitação da ARU da Área Central de Vila Maior .....	191
Figura 98 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Vila Maior .....	192
Figura 99 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Vila Maior .....	192
Figura 100 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Vila Maior .....	194
Figura 101 - Delimitação da ARU da Área Central de Lobão .....	198
Figura 102 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Lobão .....	199
Figura 103 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Lobão .....	199
Figura 104 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Lobão .....	201
Figura 105 - Delimitação da ARU da Área Central de Romariz .....	205
Figura 106 - Interpretação Territorial da ARU da Área Central de Romariz .....	206
Figura 107 - Mosaico de imagens da ARU da Área Central de Romariz .....	206
Figura 108 - Modelo Territorial da ARU da Área Central de Romariz .....	208
Figura 109 - Delimitação da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	212
Figura 110 - Interpretação Territorial da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	213
Figura 111 - Mosaico de imagens da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	213
Figura 112 - Modelo Territorial da ARU do Lugar de Tarei (São Miguel de Souto) .....	215
Figura 113 - Modelo de Governação .....	221



santa maria da feira  
câmara municipal

## Equipa de Acompanhamento Interna



santa maria da feira  
câmara municipal

Vereadora Arq.<sup>a</sup> Ana Ozório

Vereador Dr. Amadeu Albergaria

Dr.<sup>a</sup> Isabel Ferreira

Dr.<sup>a</sup> Rita Faria

Dr. Rui Adelino

Dr.<sup>a</sup> Sónia Amaral

Dr.<sup>a</sup> Júlia Santos

Arq.<sup>a</sup> Tereza Azinheira

## Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.<sup>o</sup> Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.<sup>o</sup> Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.<sup>o</sup> Philippe Carvalho

Arq.<sup>a</sup> Jordana Martins



## **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 de 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

<b>IMPOSTO</b>	IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	Artigo 71.º do EBF (n.º 4) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
<b>BENEFÍCIO FISCAL</b>	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
<b>PRESSUPOSTOS</b>	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, na sua redação atualizada, 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, na sua redação atualizada, 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, na sua redação atualizada.
<b>RECONHECIMENTO</b>	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, na sua redação atualizada.



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 7) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”
BENEFÍCIO FISCAL	Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento.
PRESSUPOSTOS	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.
CONDICIONANTES	<p>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, na sua redação atualizada, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:</p> <p>i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, na sua redação atualizada.</p>



### 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, na sua redação atualizada.



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, na sua redação atualizada, 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	Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam: (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.); (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.



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

**Estratégia de Reabilitação Urbana**  
para a execução de 27 Operações de Reabilitação Urbana Simples

